

München 1959

WOHNUNGSBAUWIRTSCHAFT UND KONJUNKTUR

Einige Probleme der konjunkturtheoretischen
und konjunkturpolitischen Sonderstellung
des Wohnungsbaus

von

PETER LHOTZKY



Digitized by the Internet Archive
in 2026



Referent: Professor Dr. Dr. Friedrich Lütge
Korreferent: Professor Dr. Erich Preiser
Tag der mündlichen Prüfung: 18. Dezember 1959

Inhaltsübersicht

=====

	Seite
A. Einleitung: Erläuterung des Themas	5
I. Der Mangel an konjunkturtheoretischen Untersuchungen der Wohnungswirtschaft	5
II. Die in der Arbeit behandelten Probleme	8
B. Die Ergebnisse der konjunkturtheoretischen Erforschung der Wohnungswirtschaft	10
I. Die ältere deutsche Literatur bis zu den 30iger Jahren	10
1. Die These Wagemann - Hunscha	10
2. Die These Spiethoff	12
II. Die angelsächsische und holländische Literatur	14
III. Die neuere deutsche Literatur: Stolzenbergs Nachweis eines langen Zyklus des Wohnungsbaus auch für Deutschland	21
IV. Eine verbale Beschreibung des langen Wohnungsbauzyklus	26
V. Die Konsequenzen für die Konjunkturpolitik	42

	Seite
C. Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft im Rahmen der gesamten Volkswirtschaft	45
I. Die Beschränkung auf den Wohnungs- bau	45
1. Systematisierungsgesichtspunkte der Bauwirtschaft	45
2. Das konjunkturrell unterschied- liche Verhalten der einzelnen Zweige der Bauwirtschaft	47
a. gewerblicher Bau	47
b. öffentlicher Bau	48
c. Wohnungsbau	49
II. Die "Schlüsselstellung" der Bau- wirtschaft	50
III. Quantitative Aussagen über die wirtschaftliche Verflechtung der Bauwirtschaft	53
1. hinsichtlich der Material- lieferungen	53
2. hinsichtlich des Beschäf - tigungseffekts	58
IV. Das Anlagevermögen an Wohnungsbauten	62
1. Die Grösse des Anlagevermögens	62
2. Die Relation von Anlagevermögen zu Produktionsleistung	71
a. Die Höhe des Kapitalkoeffi- zienten im Wohnungsbau	72
b. Vergleich des Kapitalkoeffi- zienten des Wohnungsbaus mit anderen Wirtschaftsbereichen	76

	Seite
D. Die Zielsetzungen einer konjunkturrell orientierten Wohnungsbaupolitik	80
I. Verwirklichung der marktwirtschaftlichen Ordnung als Voraussetzung	80
II. Begründung für die Notwendigkeit eigener konjunkturpolitischer Zielsetzungen auf dem Wohnungsbaumarkt	83
III. Abgrenzung gegenüber strukturellen Zielsetzungen	84
IV. Konjunkturpolitische Zielsetzungen	94
1. Ausschaltung des spezifischen Wohnungsbauzyklus	95
a. das Kompensationsprogramm	98
b. Stabilisierung des spezifischen Zyklus durch Einwirkung auf die zugrundeliegenden Kausalfaktoren	99
2. Einbeziehung des Wohnungsbaus in die gesamtwirtschaftliche Vollbeschäftigungspolitik	105
E. Die spezifische Stellung des Wohnungsbaus als Ansatzpunkt staatlicher Konjunktur- und Beschäftigungspolitik	112
I. Die Grösse des Wohnungsbausektors	112
II. Die Verflechtung mit anderen Wirtschaftszweigen	114
III. Wohnungsbau als Investition	117
IV. Kapazitäts- und Einkommenseffekt einer Wohnungsinvestition	121
V. Die Zinsabhängigkeit des Wohnungsbaus	128
VI. Geringe Aussenhandelsverflechtung	132
F. Zusammenfassung	133
Literaturübersicht	136

A. EINLEITUNG: Erläuterung des Themas

I. Der Mangel an konjunkturtheoretischen Untersuchungen
der Wohnungsbauwirtschaft

Die Konjunkturforschung befasst sich als makro-ökonomische Theorie grundsätzlich mit aggregierten Grössen. Dabei ergibt sich aber immer auch die Notwendigkeit einer Differenzierung nach möglichst homogenen Teilbereichen der gesamten Volkswirtschaft. Die Eignung des Wohnungsbaus für eine solche Aufgliederung wurde allgemein anerkannt.

Unter dem umfassenderen Aspekt der Einkommenstheorie neigte man zur Bildung grösserer Gruppen: konsequent wurde daher das Gut 'Wohnung' entweder dem Investitions- oder dem theoretisch ähnlich behandelten Bereich der dauerhaften Konsumgüter zugerechnet. Damit verlor der Wohnungsbau zunächst seine Sonderstellung. Es ist charakteristisch, dass es eine empirische Untersuchung war, die der konjunkturellen Analyse dieses Bereiches neue Impulse verlieh¹⁾. Das Ergebnis dieser Forschungen war die Erkenntnis eines langen Bauzyklus.

Sowohl die ältere als auch die neuere Theorie beleuchteten interessante Eigenheiten des Wohnungsbaus. Dennoch ist die Literatur über die Probleme der konjunkturellen Bewegungen dieses Wirtschaftszweiges spärlich.²⁾

1) John R. R i g g l e m a n , Building Cycles in the United States 1875-1932, Journal of the American Statistical Association, Vol. XXVIII (1933)

2) Siehe die Literaturübersicht im Teil B der vorliegenden Arbeit.

Dies gilt in besonderem Masse für Deutschland.¹⁾
Verständlich wird diese Tatsache vor allem dadurch, dass der betrachtete Bereich der Wohnungswirtschaft seit dem ersten Weltkrieg durch Beschränkung der Höhe des Mietpreises und durch Beschneidung des Kündigungsrechtes in zunehmendem Masse aus dem marktwirtschaftlichen System ausgeklammert wurde. Fixierung der Mieten, Bewirtschaftung der Baustoffe, direkte Kriegszerstörungen und ein starker Bevölkerungszuwachs führten zu einem dauernden Nachfragedruck. Dies gab Anlass zu weiteren staatlichen Bewirtschaftungsmassnahmen. Der Gedanke eines marktmässigen Ausgleichs von Angebot und Nachfrage wurde kaum ernsthaft in Erwägung gezogen. So blieb nach der Währungsreform von 1948 die Wohnungswirtschaft einer der wenigen Bereiche, der noch immer einer umfassenden staatlichen Regulierung unterliegt. In einer solchen Lage war es erklärlich, dass die konjunkturtheoretische und -politische Problematik des Wohnungsbaues kaum Ansatzpunkte zu einer wissenschaftlichen Diskussion ergab.

“inzu kam die allgemeine Bejahung der sozialpolitischen Verantwortung des Staates für die Wohnungsbautätigkeit.

1) An Ausnahmen seien erwähnt:

Friedrich L ü t g e, Die Wohnungs- und Siedlungswirtschaft in der Konjunktur, in: Vorträge und Aufsätze, Hrsg. H.J.Seraphim, Institut für Wohnungs- und Siedlungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Köln 1957.

Friedrich L ü t g e, Wohnungswirtschaft, Stuttgart 1949, 2.Aufl., 4.Kapitel.

Herbert S t o l z e n b e r g, Der Bauzyklus, Diss. Heidelberg, 1957.

Gertrud E c k e r - B e l t i n g, Wohnungsbau und Konjunktur, Köln 1953.

Selbst überzeugte Vertreter des marktwirtschaftlichen Ordnungsprinzips anerkannten diese Forderung. Da die vielseitigen staatlichen Eingriffe in expansiver Richtung wirkten, fanden sie auch die grundsätzliche Unterstützung der privatwirtschaftlichen Interessenten mit Ausnahme der durch die Mietenbindung geschädigten Eigentümer von Mietwohnungen.

Die starke Wiederaufbautätigkeit nach 1948, die eine überraschend schnelle Ausgleicheung des Wohnungsdefizits versprach, liess jedoch den ordnungspolitischen Gesichtspunkt wieder in den Vordergrund treten. Die Frage nach dem Zeitpunkt der Überführung der Wohnungswirtschaft in den Bereich der ordnungspolitischen Gesamtkonzeption wurde aktuell.¹⁾ Mit dem vom Bundesminister für Wohnungsbau angekündigten schrittweisen Abbau der staatlichen Regulierungsmassnahmen tritt aber auch die Möglichkeit des Wiederauflebens konjunktureller Schwankungen in greifbare Nähe.²⁾ Ob diese Bewegungen den vor dem ersten Weltkrieg geltenden Verlauf annehmen werden, lässt sich nicht voraussagen. Zudem ist auch das Erscheinungsbild der konjunkturellen Schwankungen der Wohnungsbautätigkeit nicht eindeutig erwiesen. Die Möglichkeit des sogenannten autonomen Wohnungsbauzyklus stellt den Wirtschaftswissenschaftler vor die Aufgabe einer Überprüfung seiner theoretischen Erkenntnisse und Ansatzpunkte.

Für den Konjunkturpolitiker aber hat sich ein Datum grundlegend geändert: Die Verschiebung der wirtschaftspolitischen Bewertungsskala. Der Staat kann heute keine

-
- 1) Eine besonders eingehende Analyse des möglichen Zeitpunkts einer Freigabe der Mieten gibt Klaus Dieter Arnoldt, "Wohnungsversorgung und Mietenniveau in der Bundesrepublik", Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Sonderhefte N.F. Nr.35, Berlin 1955.
 - 2) Damit soll jedoch nicht die Wirkung konjunktureller Elemente in der Entwicklung des Wohnungsbaues seit 1950 geleugnet werden.

neutrale Stellung gegenüber depressiven Erscheinungen einnehmen. Diese allgemeine Forderung des Eingreifens der öffentlichen Hand gilt umso mehr auf dem hier betrachteten Sektor des Wohnungsbaus, auf dem die grundsätzliche wirtschaftspolitische Zielsetzung noch durch sozialpolitische Argumente unterstützt wird.

II. Die in der Arbeit behandelten Probleme

Die Existenz eines sogenannten 'langen oder autonomen Wohnungsbauzyklus' ist heute allgemein anerkannt; statistische Untersuchungen haben ein solches konjunkturelles Erscheinungsbild auch für Deutschland nachgewiesen. Abschnitt B bringt einen Überblick über diese Forschungsergebnisse. Dort wird gezeigt, welche Fülle von Einzelproblemen noch einer theoretischen Klärung bedarf.

Dringender scheint jedoch die konjunkturpolitische Fragestellung zu sein. Daher werden in Abschnitt D, ausgehend von der Tatsache des autonomen Zyklus, mögliche Zielsetzungen einer konjunkturpolitischen Beeinflussung des Wohnungsbaues analysiert. Dies führt konsequent von der spezifischen konjunkturellen Betrachtung des Einzelsektors zu der allgemeinen beschäftigungstheoretischen Problemstellung.

Die Zielsetzungen sind konjunktur- und nicht sozialpolitisch motiviert. Diese Abgrenzung ist bedeutsam, da regulierende Eingriffe in dem Bereich der Wohnungsbauwirtschaft meist von 'sozialen' Erwägungen geleitet sind, die ihrem Wesen nach strukturpolitische Aufgaben stellen.

Die Tatsache des spezifischen Wohnungsbauzyklus wirft zwei getrennte Probleme auf, je nachdem, ob man vom einzelnen Markt ausgeht, also den langen Zyklus ausschalten will, oder aber über eine Beeinflussung der Wohnungsbau-tätigkeit eine gesamtwirtschaftliche Vollbeschäftigung erreichen will. Im Abschnitt E soll der Versuch unternommen werden zu zeigen, dass der betrachtete Wirtschaftsbereich einen vergleichsweise günstigen Ansatzpunkt für eine staatliche Vollbeschäftigungspolitik bietet. Die Argumente fassen auf dem im Abschnitt C gewonnenen statistischen Material.

Die neoliberalen Einwände gegen eine direkte Konjunkturpolitik, die überdies partielle Eingriffe auf einem Teilbereich der gesamten Volkswirtschaft erfordert, sollen dabei keine Berücksichtigung finden. Die Kritik entzündet sich vorwiegend an der Wahl der Mittel zur Durchsetzung der Ziele. Eine Behandlung des Instrumentariums sprengt aber den Rahmen der vorliegenden Arbeit. Zudem gibt es hier bereits eine Fülle an Literatur.

B. Die Ergebnisse der konjunkturtheoretischen

Erforschung der Wohnungswirtschaft

I. Die ältere deutsche Literatur bis zu den 30iger Jahren

Soweit sich die deutsche wohnungswirtschaftliche Literatur mit den konjunkturellen Problemen befaßt, wird die Diskussion von den Ergebnissen zweier Untersuchungen beherrscht:

Der Analysen des Berliner Instituts für Konjunkturforschung unter Leitung von Ernst Wagemann und der Untersuchung Arthur Spiethoffs.

Beide wiesen auf eine interessante Sonderstellung der Wohnungsproduktion im Konjunkturverlauf hin.

Die formulierten Thesen wurden jedoch in der Folgezeit weitgehend unkritisch übernommen. ¹⁾

1. Die These Wagemann - Hunscha.

Wagemann kommt, insbesondere aufgrund einer Untersuchung Hunschas, ²⁾ zu dem Schluß, daß der Wohnungsbau sich ausgesprochen antizyklisch verhalte. Dies sei auf der Ertragsseite eine Folge der Starrheit der Mieten, die "einen ziemlich konstanten volkswirt-

1) Dies gilt z.T. sogar bis zur Gegenwart: in der 1953 erschienenen Schrift von Gertrud E c k e r - B e l t i n g (Wohnungsbau und Konjunktur, Forschungsstelle für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Beiträge und Untersuchungen, Bd. 45, Köln 1953) findet die gesamte neuere, den autonomen Charakter des Zyklus betonende Literatur keine Berücksichtigung.

2) Kurt H u n s c h a, Die Dynamik des Baumarktes, in: Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, Berlin 1930.

schaftlichen Ausgabeposten" ¹⁾ darstellen, und auf der Kostenseite die Zinsabhängigkeit des Wohnungsbaues. Die Unternehmer werden also sinnvollerweise in Zeiten billigen Kredits produzieren und im Aufschwung, d.h. in Zeiten steigender Zinssätze und Rohstoffkosten, ihre Produktion einschränken. ²⁾

"Danach verlief die Wohnungsproduktion in der Vorkriegszeit in einem der allgemeinen Konjunkturbewegung teilweise entgegengesetzten Sinne. Sie stieg bereits in den Depressionsjahren stark an, hatte ihre Höhepunkte zu Beginn des Aufschwunges und ging noch während der Aufschwungsjahre wieder zurück. Der Rückgang setzte sich während der Hochspannung und Krisis fort. Der tiefste Stand wurde jeweils etwa ein Jahr nach der Krisis erreicht". ³⁾

-
- 1) Ernst W a g e m a n n, Konjunkturlehre. Eine Grundlegung zur Lehre vom Rhythmus der Wirtschaft, Berlin 1928, S.168 und Ernst W a g e m a n n, Einführung in die Konjunkturlehre, Leipzig 1929, S.126.
 - 2) Zur Zinsreagibilität insbes. Ernst W a g e m a n n, Wirtschaftspolitische Strategie, Hamburg 1937, S.311 - 313.
 - 3) Kurt H u n s c h a, a.a.O., S.12. - Diese Formulierung ist wesentlich vorsichtiger als die von Wagemann, der an dem streng antizyklischen Verhalten des Wohnungsbaues festhält. - Zu den gleichen Ergebnissen wie Hunscha gelangte übrigens Ludwig P o h l e schon 1910 in seiner Schrift: Die Wohnungsfrage. I. Das Wohnungswesen in der modernen Stadt, Sammlung Götschen, Leipzig 1910, S.117 ff. In ihrem theoretischen Ansatz ist diese Darstellung viel klarer als die von Hunscha und insbes. Wagemann.

2. Die These Spiethoff.

Arthur Spiethoff gelangt aufgrund seiner Untersuchungen ¹⁾ zu abweichenden Ergebnissen.

Die Wellenbewegungen der Bautätigkeit resultieren nach ihm aus

1. dem stoßweisen Wachstum der städtischen Bevölkerung,
2. der Abhängigkeit der Bauunternehmen vom Leihkapitalmarkt,
3. der spekulativen Wesensart der Boden-, ²⁾ Bau- und Wohnungsunternehmungen.

Entscheidend sei dabei die Lage auf dem Kapitalmarkt. Wegen dieser besonders starken Zinsabhängigkeit gehört der Wohnungsbau zu den "Vorreitern" der wirtschaftlichen Wechsellagen. "Sowohl Aufschwung wie Stockung zeigen sich hier am frühesten". ³⁾

Als statistisches Material lagen Spiethoff die Zahlen einiger deutscher Städte zugrunde. Die häufig beobachteten Unregelmäßigkeiten in der Übereinstimmung der theoretisch konstruierten Zyklen mit den empirisch beobachteten ergibt sich nach Spiethoff vorwiegend ⁴⁾ aus dem unterschiedlichen Anteil der einzelnen Städte

-
- 1) Arthur S p i e t h o f f, Boden und Wohnung in der Marktwirtschaft, insbesondere im Rheinland, Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Hrsg. Beckerath und Spiethoff, Heft 20, Jena 1934.
 - 2) Arthur S p i e t h o f f, a.a.O., S.11.
 - 3) Arthur S p i e t h o f f, a.a.O., S.12.
 - 4) Daneben statistische Gründe: zu große Perioden der statistischen Erfassung (Jahreszeitraum) Arthur S p i e t h o f f, a.a.O., S.19.

an den Wechsellagen der gesamten Wirtschaft.

Durch regionale Sonderentwicklungen können sich "lange Wellen der Bevölkerungsbewegung" ¹⁾ herausbilden, die in Verbindung mit der "Maßlosigkeit der Spekulation" und der "Aufgelöstheit, ja Zerissenheit des Bau- und Wohnungsmarktes" ²⁾ zu längeren Wellen der Bautätigkeit führen. Hierbei vermögen die beiden letzten Argumente nicht recht zu überzeugen, da sie zu wenig greifbar formuliert sind. Interessant ist jedoch, daß Spiethoff die Existenz eines langen Zyklus bereits im Ansatz erkannt hat. ³⁾

Spiethoff hält also als Ergebnis fest:

1. "Die Bautätigkeit unterliegt starken Schwankungen".
2. "Diese Schwankungen bewegen sich überwiegend im Gleichschritt mit den Wechsellagen; die Bauwirtschaft ist ein Vorreiter der Wechsellagen". (Unterstreichung vom Verfasser).
3. "Die Abweichungen von den wirtschaftlichen ⁴⁾ Wechsellagen sind örtlich erheblich".

Aufgrund seiner eingehenden statistischen Analyse kommt Spiethoff zu einer scharfen Kritik ⁵⁾ der These Hunschas: Hunscha fusse zwar auf einem breiteren statistischen Material, aber sein Beobachtungszeitraum sei zu kurz für die Tragweite

1) Arthur S p i e t h o f f, a.a.O., S.14

2) Arthur S p i e t h o f f, a.a.O., S.22

3) Eine Reihe von Beispielen werden auf den S.14 und 22 der angegebenen Schrift angeführt.

4) Arthur S p i e t h o f f, a.a.O., S.21/22.

5) Arthur S p i e t h o f f, a.a.O., S.24-26.

seiner Folgerungen. Das Hauptargument liegt jedoch darin, daß die von Hunscha ¹⁾ zugrunde gelegte Periodisierung des Normalzyklus Mängel aufweist. Spiethoff weist deshalb die Ergebnisse Hunschas und insbesondere Wagemanns als "unhaltbar" zurück.

Lütge ²⁾ modifiziert die These Spiethoffs insoweit, als dieser in seinem statistischen Zahlenmaterial von Bauvollendungen ausgeht. Die entscheidenden konjunkturellen Impulse werden jedoch bereits in der Planungsperiode ausgelöst. Damit ergibt sich eine noch stärkere Vorreiterposition des Wohnungsbaues. Diese zyklische Verschiebung bedeutet allerdings nicht eine Annäherung an die Wagemannsche These.

II. Die angelsächsische und holländische Literatur

Mit den beiden dargestellten Thesen erschöpfte sich zunächst der Beitrag der deutschen Literatur zu dem Problem des Zusammenhanges von allgemeiner Konjunkturschwankung und den zyklischen Veränderungen der Wohnungsproduktion. Dies wird z.T. verständlich aus dem Mangel an statistischen Unterlagen, die mit einem genügenden Zuverlässigkeitsgrad über vergleichsweise lange Zeiträume hinwegreichen.

In einer viel vorteilhafteren Position befanden sich die USA, wo auch die weitere Forschung durch den statistischen Nachweis eines langen Bauzyklus vorangetrieben wurde. Hier war die Kontinuität des marktwirtschaftlichen Ordnungsprinzips und damit die Möglichkeit freier Ausbildung konjunktureller Schwan-

1) Kurt Hunscha, a.a.O., S.15 (Tabelle)

2) Friedrich Lütge, Wohnungswirtschaft, Stuttgart 1949², S.458 ff.

kungen gegeben; der Bestand an Wohnungen wurde nicht durch exogene Einflüsse, sondern durch die endogenen Bestimmungsgründe - Neubau und Abbruch durch Verschleiß - variiert, so daß die vorhandenen langen Zeitreihen in sich vergleichbar waren. ¹⁾

Den entscheidend neuen Ansatzpunkt brachte eine empirische Untersuchung von Riggleman, ²⁾ der in seiner 1933 veröffentlichten grundlegenden Arbeit die Höhe der jährlichen Baugenehmigungen ³⁾ einer Reihe amerikanischer Städte dem allgemeinen Konjunkturverlauf gegenüberstellte.

Die Kurve der Baugenehmigungen, die Riggleman trotz mancher methodischer Bedenken ⁴⁾ als repräsentativ für die Veränderung der Bautätigkeit ansieht, läßt dabei die Überlagerung von kurzen und langen Zyklen erkennen.

Als Ergebnis der statistischen Analyse ergibt sich:

1. Die Frequenz des langen Zyklus ist wesentlich geringer als die der allgemeinen Konjunkturbewegung.
2. Die Amplituden dagegen sind größer; während die allgemeine Konjunkturschwankung nur 20% Abweichung vom Normalwert zeigt, ergeben sich ⁵⁾ für den Bauzyklus Werte von 60 - 80%.

1) Siehe Friedrich Lütge, Die Wohnungs- und Siedlungswirtschaft in der Konjunktur, Köln 1957, S.6/7

2) John R. R i g g l e m a n, Building Cycles in the United States 1875-1932, Journal of the American Statistical Association, Vol.XXVIII (1933)

3) Der Anteil des Wohnungsbaues an den Gesamtzahlen beträgt dabei nach einer Schätzung Burns' (Arthur F. B u r n s, Long Cycles in Residential Construction, in: The Frontiers of Economic Knowledge, Essays by Arthur F. Burns, Princeton 1954, S.311, Anm.2) für den Zeitraum von 1921-1933 61%. Siehe auch unten S.16, Anm.2.

4) John R. R i g g l e m a n, a.a.O., S.174-175

5) Clarence D. L o n g (Seventy Years of Building Cycles in Manhattan, Review of Economic Statistics, Vol.18 (1936) S.187 errechnet aus den

Die beobachteten kurzen Zyklen zeigen eine enge Korrelation zum allgemeinen Konjunkturrrhythmus. Dabei ist die zeitliche Relation dieser 'kurzen' Wellen zum allgemeinen Konjunkturzyklus interessant, da dies ja die Fragestellung der genannten deutschen Autoren war. Riggleman ¹⁾ zeigt, daß in den meisten Fällen die Baukonjunktur vorausgeht, selten folgt, manchmal gegenläufige Bewegung aufweist. In dem untersuchten Zeitraum ergab sich in 11 Fällen eine klare 'Vorreiterposition' des Bausektors. Nur einmal konnte ein Folgen der Baukonjunktur festgestellt werden, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß geringe Lags bei Benützung jährlicher Daten kaum eindeutig zu bestimmen sind. In 3 Fällen ergab sich eine der Wagemannschen These entsprechende gegenläufige Bewegung. ²⁾

Fortsetzung der Fußnote 5 auf S.15

statistischen Unterlagen der Stadt Manhattan sogar eine 5-6 mal größere Amplitude. Beide Werte sind allerdings nicht voll vergleichbar, da Riggleman - abgesehen von seinem breiteren statistischen Material - die Höhe der Baugenehmigungen dem gesamten Konjunkturverlauf gegenüberstellt, Long hingegen nur dem Index der gewerblichen Tätigkeit ("industrial activity").

1) John R. R i g g l e m a n, a.a.O., S.182

2) Kritisch ist allerdings anzuführen, daß die Daten Rigglemans neben dem Wohnungsbau auch einen Teil des gewerblichen und sogar öffentlichen Baus enthalten. Es ist wahrscheinlich, daß die Anteile der letzten beiden Bereiche vorwiegend für die kürzerfristigen Ausschläge verantwortlich sind: Im Bereich des gewerblichen Baus ist eine Parallelität mit dem allgemeinen Konjunkturrrhythmus allgemein bejaht. - Da die Statistik ausgeht von den Erhebungen einzelner Städte, deren Etat, im Gegensatz zum Bundeshaushalt, eher von der herrschenden Wirtschaftslage abhängt, ist aber auch für den öffentlichen Sektor, soweit er in die Statistik eingeht, eine im wesentlichen gleichlaufende Bewegung anzunehmen.

Zu ähnlichen Ergebnissen kamen eine Reihe weiterer amerikanischer Statistiker. ¹⁾ In ihren Schlußfolgerungen hinsichtlich der Existenz eines langen Zyklus der Bautätigkeit, insbesondere des Wohnungsbaues, stimmen sie alle überein. Lediglich bezüglich der Dauer der einzelnen Phasen und des Durchschnittszyklus ergeben sich Differenzen je nach dem zugrunde gelegten statistischen Ausgangsmaterial. So lassen sich regionale Unterschiede, ähnlich wie bei den Untersuchungen von Spiethoff, feststellen. Weitere Abweichungen resultieren aus sachlichen Abgrenzungen, insbesondere hinsichtlich der Art der geplanten oder errichteten Gebäude, z.B. Mietwohnung und Eigenheim. ²⁾ Zudem ist bei einer Analyse so langer, häufig mit Schätz- oder Näherungswerten belasteter Zeitreihen ein gewisses Maß an Streuung der statistischen Aussagen nie vermeidbar.

Im ganzen jedoch scheint der Nachweis des langen Bauzyklus für den der Forschung zugänglichen Zeitraum der letzten 100 Jahre hinreichend gesichert zu sein. Dies veranlasst Gordon zu der Feststellung, daß heute nur noch wenige Autoren die Existenz eines Wohnungsbauzyklus leugnen, der länger ist als der normale Konjunkturzyklus. ³⁾ Zwei der repräsentativsten Sachkenner, Burns und Mitchell, fassen ihre Ergebnisse folgendermaßen zusammen: "... building construction is characterized by long cycles of remarkably regular duration. They run usually from about fifteen to

-
- 1) Ein Überblick über die Literatur findet sich bei Herbert S t o l z e n b e r g, a.a.O., S.8 ff.
 - 2) Eine sehr weitgehende sachliche Aufspaltung nimmt C.D. Long aufgrund des detaillierteren Forschungen leichter zugänglichen Zahlenmaterials der Stadt Manhattan vor. Clarence D. L o n g, Seventy Years of Building Cycles in Manhattan, Review of Economic Statistics, Vol.18 (1936).
 - 3) Robert A. G o r d o n, Investment Opportunities in the United States Before and After World War II, in: The Business Cycle in the Post-War World, Ed. Erik Lundberg, London 1955, S.302.

twenty years; they are clear-cut in outline, attain enormous amplitudes, and are paralleled by long cycles in other real estate processes". ¹⁾

Seitdem die Existenz eines autonomen Wohnungsbauzyklus mit etwa der halben Frequenz der normalen Konjunkturschwankung zumindest für die Vereinigten Staaten allgemein anerkannt worden ist, stehen in der Literatur die Fragen der Ursachen und Wirkungsweise dieses autonomen Zyklus zur Diskussion. ^{2) 3)}

Neben einer Reihe von monokausalen Erklärungsversuchen ⁴⁾

-
- 1) Arthur F. B u r n s, and Wesley C. M i t c h e l l, Measuring Business Cycles, National Bureau of Economic Research, Studies in Business Cycles No.2, New York 1947, S.418.
 - 2) In der deutschen Literatur: Friedrich L ü t g e, Die Wohnungs- und Siedlungswirtschaft in der Konjunktur, Köln 1957
Herbert S t o l z e n b e r g, Der Bauzyklus, Diss. Heidelberg 1957
 - 3) Auf einige weitere in der Literatur selten zitierte Versuche des statistischen Nachweises eines langen Wohnungsbauzyklus weist Walter Adolf J ö h r, Die Konjunkturschwankungen, S.531, hin.
 - 4) z.B. Walter I s a r d, Transport Development and Business Cycles, Quarterly Journal of Economics, Vol.LVII (1943) und Walter I s a r d, A Neglected Cycle: the Transport-Building Cycle, Review of Economic Statistics, Vol.XXIV (1942). Die in den USA beobachteten 6 großen Bauzyklen werden hier zurückgeführt auf umwälzende Veränderungen der Verkehrsbedingungen. Die vier ersten Zyklen finden ihre Motivierung in Kanalbau und Eisenbahnentwicklungen, die zu einer geographischen Konzentration der Industrien und damit der Bevölkerung führten. Die beiden letzten Zyklen leitet Isard aus der Motorisierung und Elektrifizierung ab, die eine größere örtliche Streuung der Bevölkerung gestatten. Damit wird eine interessante Lösungsmöglichkeit für die Erklärung des zyklischen Charakters der Schwankungen der Bautätigkeit aufgezeigt. Während über deren relativ große Amplituden und geringe Frequenzen weitgehende Einigkeit herrscht, vermögen die Erklärungsversuche der periodischen Wiederkehr meist nicht voll zu überzeugen.

eröffnen Tinbergen und Derksen interessante Lösungsmöglichkeiten mittels ökonometrischer Modellkonstruktionen dynamischen Charakters, da der Kernprozess im Wesentlichen ein Problem zeitbedingter Anpassung darstellt. ¹⁾

Tinbergen ²⁾ bediente sich dabei eines stark vereinfachten Modells, das bereits in ähnlicher Weise zur Erklärung des Schiffsbauzyklus herangezogen wurde.

Derksen ³⁾ baute dieses einfache Schema durch Einführung einiger weiterer modifizierender Variablen aus.

So interessant diese Beiträge in methodischer Hinsicht sind, so schwer sind sie aber auch über längere Zeiträume hinweg zu verifizieren, da die notwendigen statistischen Unterlagen fehlen. Längere kontinuierliche Zeitreihen sind - wenn auch nicht immer vergleichbar - für die Bautätigkeit (resp. Baugenehmigungen) vorhanden. Mieten lassen sich nur über relativ kurze Perioden hinweg verfolgen. Kaum bekannt ist der jeweilige Bestand an Wohnungen. Diese Größe - in Verbindung mit ihrem Nutzungsgrad - ist aber entscheidend, da die laufende Produktion ja nur einen sehr kleinen Teil des

1) Diese lags sind teils von technischen Daten abhängig, z.B. der Zeitdauer der Erstellung eines Gebäudes, teils durch die verzögerte Reaktion der Marktteilnehmer (Zeitbedarf der Anpassung an geänderte Situationen, Trägheit der Mieten) bedingt. - Auf die Bedeutung der Zeitkomponente hatte bereits Arthur S p i e t h o f f (Boden und Wohnung in der Marktwirtschaft, Jena 1934, S.22) hingewiesen, indem er die empirisch festgestellte Tatsache längerer Wellen der Bautätigkeit auf die "Maßlosigkeit der Spekulation" und die "Aufgelöstheit, ja Zerissenheit des Bau- und Bodenmarktes", kurz der Unvollkommenheitskriterien des Wohnungsmarktes, zurückführte (s.oben S.13, Anm.2).

2) Jan T i n b e r g e n und J.J. P o l a k, The Dynamics of Business Cycles. A Study in Economic Fluctuations, Chicago 1950.

3) J. B. D. D e r k s e n, Long Cycles in Residential Building, An Explanation, Econometrica, Vol.VIII (1940).

Gesamtangebots darstellt. Beinahe garnichts wissen wir über die Verkaufspreise fertiger Häuser. Trotz solcher statistischen Schwierigkeiten berechnete Derksen ¹⁾ folgende Regressionsgleichung, in der die wichtigsten Bestimmungsgründe des Wohnungsbauvolumens enthalten sind:

$$b = 16.3r - 8.56 c_{-1} + 5.80 (i_{+1} - i) + 0.44 p_{-2} - 545$$

Dabei bedeuten:

- b Zahl der Wohnungseinheiten, deren Bau jährlich begonnen wurde.
- r Mietenindex
- c₋₁ Baukostenindex
- i durchschnittliches Familieneinkommen
- p₋₂ jährliche Zunahme der Zahl der Familien.

Den entscheidenden endogenen Faktor bildet die Miethöhe. Die Baukosten wurden als exogen betrachtet, da sie eine Funktion der Nachfrage der gesamten Bauwirtschaft und der allgemeinen Beschäftigungslage darstellen. ²⁾

Es zeigte sich eine recht gute Übereinstimmung des Oszillationsmodells Derksens mit den empirischen Werten der Wohnungsbautätigkeit in den USA; der Korrelationskoeffizient betrug 0.96. ³⁾

1) J. B. D. D e r k s e n, a.a.O., S.107.

2) Diese Annahme findet eine Bestätigung durch die in Tabelle 3, S.57 angegebenen Zahlen. Nur für die ersten der dort aufgeführten Industriegruppen dürfte eine Veränderung der Wohnungsbautätigkeit einen entscheidenden Preiseffekt besitzen.

3) J. B. D. D e r k s e n, a.a.O., S.110.

III. Die neuere deutsche Literatur:

Stolzenbergs Nachweis eines langen Zyklus des

Wohnungsbaues auch für Deutschland

Für Deutschland versuchte erstmalig Stolzenberg ¹⁾ den Nachweis eines langen Zyklus des Wohnungsbaues zu erbringen. Er konzentrierte sich in seiner Arbeit mehr auf den statistischen Nachweis als auf eine detaillierte Kausalanalyse. ²⁾

1) Herbert S t o l z e n b e r g, Der Bauzyklus, Diss. Heidelberg 1957.

2) Untersucht wurden allerdings die Einflüsse von Miethöhen und Bevölkerungsbewegungen. Zur Rolle der Mieten siehe S.25 der vorliegenden Arbeit, insbes. Anm.1.
Hinsichtlich der kausalen Bedeutung der Bevölkerungsdaten, die ja allgemein als entscheidender verursachender Faktor behandelt werden, ergab sich nur die bereits in zahlreichen Untersuchungen anerkannte Parallelität der betrachteten Zeitreihen (Haushaltszugänge, Eheschließungen, städtische Zuwanderung) mit den Schwankungen der allgemeinen Konjunktur. Negativ formuliert: es ließen sich keine längeren, der Defizit-Überschuß- oder der Produktionskurve entsprechenden Bewegungen zeigen. Der daraus gezogene Schluß, daß Bevölkerungsbewegungen auf den endogenen Bauzyklenmechanismus keinen nachweisbaren Einfluß gehabt haben (Herbert S t o l z e n b e r g, a.a.O., S.142), scheint vor-schnell zu sein. Schon das theoretische Modell Stolzenbergs (bzw. Tinbergens) muß als notwendige Bedingung des oszillatorischen Charakters ein Bevölkerungswachstum einführen. Denn bei Annahme konstanter oder gar sinkender Werte der Bevölkerungsbewegung kann bei einem realisierten Wohnungsüberschuß die Kurve der Wohnungsproduktion keine negativen Werte annehmen, da selbst bei völliger Einstellung jeder Neubautätigkeit (schon bei Mietwohnungen unwahrscheinlich, noch weniger vorstellbar beim Bau von Eigenheimen) der Bestand über längere Perioden konstant bleibt. Der technische Verschleiß - und damit eine Reduktion des Bestandes - wird allgemein vernachlässigt. Dies nicht nur wegen der aus der besonders langen Nutzungsdauer resultierenden, relativ zum Bestand geringen Größe der Reduktion, sondern auch aus der Tatsache, daß gerade in Zeiten eines Wohnungsüberschusses die Eigentümer von Mietwohnungen darauf angewiesen sind, durch Verbesserungsinvestitionen - die die Nutzungsdauer noch verlängern - ihre Mieter zu halten.

Dies ist nicht nur auf Mängel und Lücken in den statistischen Unterlagen zurückzuführen, sondern auch wesentlich bedingt durch den im Vergleich zu den USA erheblich kürzeren Zeitraum, der für eine Untersuchung der konjunkturellen Schwankungen des Wohnungsbaues überhaupt geeignet ist. Stolzenbergs Zeitreihen umfassen zwar ein ganzes Jahrhundert - 1841 bis 1940 - aber gerade hierin scheint mir ein Ansatzpunkt für kritische Einwände zu liegen. ¹⁾ Ab 1914 fehlt die grundlegende Voraussetzung der Ausbildung konjunktureller Phänomene; eine funktionsfähige Marktwirtschaft. Sollten dennoch Reste des früheren autonomen Zyklus eine Wirkung entfaltet haben, so scheint mir gegenüber den beherrschenden exogenen Einflußfaktoren eine Isolierung jener Elemente unmöglich zu sein. Eine beobachtete Anpassung der Kurve der Bautätigkeit nach 1914 an ein aufgrund der vorherigen Entwicklung konstruiertes Erwartungsmodell sollte daher nicht konjunkturtheoretisch interpretiert werden. ²⁾

-
- 1) Diesem Einwand trägt Herbert S t o l z e n b e r g, a.a.O., S.145 ff - in etwa Rechnung, indem er für die Zeit nach 1914 eine Parallelentwicklung der Bautätigkeit mit der allgemeinen Konjunktur feststellt. Doch kann man in einer durch so starke dirigistische Eingriffe verzerrten Wirtschaft wohl kaum noch von einer 'Konjunktur'-bewegung sprechen.
- 2) Anders liegen die Verhältnisse in den USA. Hier bedeutete der 1. Weltkrieg keinen so gravierenden Einschnitt. Erst von der Depression der 30iger Jahre ab verstärkte sich der staatliche Einfluß auf das konjunkturelle Geschehen, wobei aber der Privatinitiative auf dem Wohnungsmarkt noch ein sehr großer Spielraum gelassen wurde. Der 2. Weltkrieg schränkte zwar den Wohnungsbau stark ein und führte über Einkommenssteigerungen zu einer aufgestauten Nachfrage. Aber der vorhandene Bestand an Wohnungen wurde durch solche exogenen Faktoren nicht verändert. So kommt William F e l l n e r (Post-War Economic Tendencies in the United States, The Business Cycle in the Post-War World, Ed. Erik Lundberg, London 1955, S.18) zu dem Schluß, daß der Zyklus in den USA wohl modifiziert, nicht aber in seinem grundlegenden Mechanismus ausgeschaltet wurde.

So bleibt also als Anschauungs- und Verifizierungsmaterial der Zeitraum von 1841 bis 1914. Hier erhebt sich der - wenn auch zu allgemeine und daher unverbindliche - Einwand der mit der Entfernung von der Gegenwart wachsenden Skepsis gegenüber der Tragfähigkeit des statistischen Materials.

Unabhängig von der kausalen Interpretation jedoch ist die Existenz eines langen Zyklus des Wohnungsbaues auch für Deutschland erwiesen.

Im folgenden sollen die Ergebnisse Stolzenbergs - soweit sie für diese Arbeit relevant sind - zusammengefaßt dargestellt werden.

Stolzenberg geht von dem einfachen Oszillationsmodell Tinbergens ¹⁾ aus.

Die Wohnungsproduktion der Periode t (P_t) ist dabei abhängig von dem Wohnungsdefizit (bzw. -überschuß) (D) der Periode $t - b$:

$$P_t = a \cdot D_{t-b} \quad (1)$$

Das Wohnungsdefizit ²⁾ der Periode t ist bestimmt durch das Defizit der Periode $t-1$ abzüglich der Produktion der Periode $t-1$:

$$D_t = D_{t-1} - P_{t-1} \quad (2)$$

1) Jan Tinbergen und J.J. Polak, The Dynamics of Business Cycles, Chicago 1950, S.242. - Das gleiche Modell - mit anderen numerischen Werten - findet sich bei Walter Adolf Jöhr, Die Konjunkturschwankungen, Tübingen/Zürich 1952, S.533-535.

2) Dieser Wert schwankt um eine hypothetische 0-Lage, in der Angebot und Nachfrage nach Wohnungen übereinstimmen. Sobald durch die neue Produktion das Defizit ausgeglichen ist, entsteht bei weiterer Produktion ein Überschuß; daher müßte man streng genommen von einer Defizit-Überschuß-Bewegung sprechen. Eine graphische Darstellung der Zeitverläufe beider Werte - der Defizit-Überschußschwankung und der Produktionskurve - findet sich bei Walter Adolf Jöhr, a.a.O., S.534 und Herbert Stolzenberg, a.a.O., S.140.

Die Werte von P und D hängen also voneinander ab, indem D die Größe von P bestimmt, andererseits P auf D einwirkt. Durch Wahl geeigneter numerischer Werte für die beiden Parameter a und b läßt sich bei einer einmaligen Abweichung von einer Gleichgewichtslage ein beliebig oszillierender Kurvenverlauf erzielen. Die Größe b ist dabei das Maß der zeitlichen Verzögerung, mit der die Wohnungsproduktion auf Veränderungen der Defizitsituation reagiert. a zeigt die Intensität an, mit der die Investoren auf eine - b Jahre frühere - Defizitlage reagieren.

Stolzenberg fand bei Gegenüberstellung der Kurven der Wohnungsproduktion und der Defizit-Schwankung einen durchschnittlichen lag von 4 Jahren, der den Modellannahmen Tinbergens entspricht. Dieser lag "erklärt sich daraus, daß die Wohnungsdefizit- oder Überschuß-Bewegung nur zeitlich verzögert bemerkt wird, und daß die darauf folgenden Entschlüsse zum Bauen von mehr oder weniger Wohnungen, sowie die Bauausführungen weitere Zeit vergehen lassen, ehe die jeweils größeren oder geringeren Wohnungszugänge auf dem Markt erscheinen". ¹⁾ Diese Beschreibung der zeitlichen Verzögerung der Reaktion der Investoren auf dem Wohnungsmarkt will sicher keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Eine "unmittelbare" Verursachung der Bauentschlüsse - oder der Produktion (P) - durch die Größe des - 4 Jahre vorausgehenden - Defizits (D), wie sie Stolzenberg annimmt, ist nicht gegeben, da die Dispositionen der Bauherren durch eine Reihe weiterer Momente bestimmt sind. Die Richtigkeit der grundlegenden Modellannahmen vorausgesetzt, müßte gerade die Kausalkette, die von einer Veränderung von D zu einer entsprechenden Reaktion von P führt, detaillierter

1) Herbert S t o l z e n b e r g, a.a.O., S.141.

analysiert werden. ¹⁾ Allerdings setzt das eine Vergrößerung der Anzahl der in das Modell eingehenden Variablen, Daten und Relationen voraus. So wären insbesondere die Wirkungsweisen von Unvollkommenheitsmerkmalen und spekulativen Einflüssen auf dem Wohnungsmarkt, wie sie von den verbalen Theoretikern herausgestellt worden sind, einzuführen.

Der von Stolzenberg herausgestellte Zyklus glich in seinem Typ dem in den USA festgestellten Verlauf des Wohnungsbaues und unterschied sich daher in seinen beiden wesentlichen Markmalen - der Frequenz und der Amplitude - auffallend von der allgemeinen Konjunkturbewegung.

Die Schwankungsdauer wurde mit durchschnittlich 16 Jahren festgestellt; die Abweichungen von einem mittleren Wert waren beträchtlich größer als bei dem Durchschnitt der anderen Zeitreihen.

1) Herbert S t o l z e n b e r g führt in seine Untersuchungen zwar die Miethöhe ein, rechnet ihr aber keinen "verursachenden" Einfluß zu. Die Argumentation ist unklar: "Dabei werden die Bauentschlüsse durch die Miethöhen ... lediglich noch verstärkt, nicht verursacht. Denn die Verursachung der Bauentschlüsse resultiert unmittelbar aus der vorangegangenen Defizit-Überschuß-Entwicklung, die im wesentlichen auch die langzyklische, vergleichsweise jedoch nur gering schwankende Mietenbewegung bestimmt". (a.a.O., S.141). Offenbar wird hier dem relativ "geringen" Ausmaß der Mietenveränderungen Bedeutung beigemessen. Aufgrund der unterschiedlichen Amplituden zweier Reihen läßt sich jedoch über einen möglichen Zusammenhang nichts aussagen".

IV. Eine verbale Beschreibung des

langen Wohnungsbauphys

Im Folgenden soll an Hand der Beiträge von Arthur F. Burns ¹⁾ und Clarence D. Long ²⁾ eine verbale Beschreibung eines langen Wohnungsbauphys entwickelt werden, die nicht so sehr gedacht ist als ein theoretisch einwandfreies, in seiner Kausalstruktur überblickbares Modell, dessen geringe Anzahl von Variablen statistischer Verifizierung zugänglich ist, sondern als mehr anschauliches Bild der möglichen Entstehung und Wirkungsweise eines von dem normalen Konjunkturhythmus unabhängigen Wohnungsbauphys. Hier läßt sich besser als in einem strengen, aus praktischen Gründen auf einige wenige Variable beschränkten, ökonomischen Modell die Vielfältigkeit der Einflüsse und Zusammenhänge aufzeigen.

Burns setzt dabei folgende, den Wohnungsmarkt charakterisierende, wirtschaftlich-technischen Daten und typische Reaktionsweisen voraus:

-
- 1) Arthur F. Burns, Long Cycles in Residential Construction, in: Economic Essays (in Honor of Wesley Clair Mitchell), New York 1935, S.310 ff. Wieder abgedruckt in: The Frontiers of Economic Knowledge, Essays by Arthur F. Burns, Princeton 1954.
 - 2) Clarence D. Long, jr., Long Cycles in the Building Industry, in: The Quarterly Journal of Economics, Vol.53 (1939), S.371 ff.

Starke Veränderungen der für die Wohnungsnachfrage relevanten Bevölkerungsdaten; lange Lebensdauer der Wohnungen; Immobilität der Häuser; vielfältige spekulative Elemente.

Die langen Zyklen des Wohnungsbaues resultieren aus einem Zusammenspiel dieser für das produzierte und nachgefragte Gut Wohnung und die beteiligten Wirtschaftssubjekte charakteristischen Eigenschaften.

Burns wählt als Ausgangspunkt das Ende einer längeren Periode sinkender Bautätigkeit. Nun soll - etwa als Folge eines allgemeinen Konjunkturaufschwungs - ein starker Bevölkerungszuwachs einsetzen: aufgeschobene Heiraten werden nachgeholt, mit steigendem Einkommen reduziert sich die durchschnittliche Größe der Familien, die für eine konjunkturell günstige Lage charakteristische Zuwanderung in städtische Gebiete setzt ein, durch neue verkehrstechnische Entwicklungen werden bisher abgelegene Gebiete erschlossen, es findet eine Einwanderung fremder Arbeitskräfte statt. Mit der schnellen Verringerung der leerstehenden Wohnungen steigen langsam die Mieten - zunächst bei den neu vermieteten Wohnungen. Dies bedeutet zugleich eine Steigerung der Bruttoeinkommen der Hauseigentümer, was - unter der nicht unrealistischen Voraussetzung annähernd konstanter Reparaturkosten - auch zu einer Erhöhung des Nettoeinkommens führt. Damit wird die in einer Depression große Zahl der Zwangsvollstreckungen in

Grundstücke ¹⁾ zurückgehen, da nun der Verkauf leichter

- 1) Der angelsächsische Terminus 'mortgage foreclosure', der in konjunkturstatistischen Analysen der Wohnungswirtschaft und der Vermögensbildung häufig auftaucht, wird in der deutschen Literatur entweder nicht übersetzt oder aber - ungenau - mit 'Zwangsversteigerung' wiedergegeben.

Wirtschaftlich gesehen, handelt es sich auch bei dem 'foreclosure order' um einen Akt der Pfandverwertung; damit entspricht er der Befriedigung des Hypothekengläubigers in der Zwangsversteigerung gemäß § 1147 BGB (i.V. mit dem ZVG).

Rechtssystematisch jedoch sind beide Institute verschieden begründet.

Wegen der häufig auftretenden Schwierigkeit der Übersetzung seien daher kurz Tatbestand und Rechtsfolge der 'mortgage' erläutert.

1. Tatbestand der mortgage.

Der Grundstückseigentümer und Schuldner (mortgagor) überträgt das Grundstückseigentum an den Gläubiger (mortgagee) unter dem Vorbehalt des Rückerwerbes bei fristgemäßer Rückzahlung der Schuld ("proviso for redemption").

2. Rechtsfolge.

Erfüllt der Schuldner zum festgesetzten Zeitpunkt nicht, so tritt die Verfallklausel in Wirksamkeit, der Schuldner verliert sein v e r t r a g l i c h e s Rückerwerbsrecht, er behält aber (gegen Erfüllung der Schuld) ein "Rückerwerbsrecht kraft Billigkeitsrechts", die sog. "equity of redemption". Damit besteht auch n a c h Eintritt der Verfallklausel noch ein Schwebezustand. Der Schuldner kann ihn beenden, indem er seine Schuld tilgt und dann sein "right to redeem" ausübt; der Gläubiger kann in einem besonderen gerichtlichen Verfahren ("foreclosure suit") eine gerichtliche Verfallerklärung des schuldnerischen Rückerwerbsrechts erwirken, den sog. "order of foreclosure". Die Rechtswirkung dieses Aktes besteht in der Beseitigung des billigkeitsrechtlichen Rückerwerbsrechts des Schuldners, oder, anders ausgedrückt, das Eigentum an dem Pfandgegenstand geht mit Rechtskraft der Verfügung endgültig an den Pfandgläubiger über.

Literatur:

- H a n b u r y, Harold Greville, Modern Equity, 6th ed. London 1957, S.321 ff.
C h e s h i r e, G. C., Modern Real Property, 7th ed. London 1954, S.551 ff.
S t e p h e n's Commentaries on the Laws of England, 21st ed. by L. Christin Warlington, London 1950, S.601 ff.
o w i t t, Earl, The Dictionary of English Law, London 1959. Stichwort 'Foreclosure' S.818 und 'Mortgage' S.1191 ff.
S c h u s t e r, Ernst, Bürgerliche Rechtspflege in England, Berlin 1887, S.191.

und zu höheren Preisen möglich sein wird und die Kreditinstitute eher bereit sind, Beleihungen für alte und neue Häuser vorzunehmen sowie Kredite zu prolongieren. Zwar steigen auch die Baukosten, aber da nun auch spekulative Momente spürbar werden, scheint es nicht unwahrscheinlich, daß die Zuwachsraten der zukünftigen Einkommen höher eingeschätzt werden als die der Baukosten.

Sobald nun das erwartete Mietniveau für neu besetzte Wohnungen gewinnbringend ist, werden in diesem Sektor in zunehmendem Masse Investitionen vorgenommen. Diese Expansion wird allerdings aufgrund der langen Periode enttäuschter Erwartungen nur zögernd vor sich gehen. Zu diesen vorsichtigen Dispositionen der Bauherren treten noch eine Reihe technisch bedingter Fakten, die eine schnelle Marktanpassung verhindern: die Auswahl geeigneter Bauplätze erfordert Zeit, ebenso die Erstellung der Baupläne, die diversen Genehmigungsverfahren, Beurkundungen und Grundbucheintragungen. Gerade in den ersten Stadien einer Expansion werden die Finanzierungsverhandlungen nicht reibungslos verlaufen. Zu allem kommt noch die Dauer der rein technischen Erstellung des Gebäudes, die wegen des saisonalen Charakters des Bauwesens durchschnittlich verlängert wird. Da im Zuge einer allgemeinen Erhöhung des Pro-Kopf-Einkommens die Anforderungen an die Qualität der Wohnungen steigen, also die Nachfrage nach moderneren, besser ausgestatteten Neubauten zunimmt, andererseits aber die Neubauten nur einen sehr kleinen Prozentsatz des gesamten vorhandenen Bestandes an Wohnungen darstellen, ergibt sich ein starker Nachfrageüberhang, der die Dispositionen der Investoren anreizt.

Selbst ein nun einsetzender Rückgang der allgemeinen Konjunktur wird in dieser Lage auf dem Bau-sektor in nur geringem Masse spürbar werden, zumal statistische Forschungen gezeigt haben, daß die Depressionen im aufsteigenden Teil eines langen Bauzyklus weniger ausgeprägt sind. Eine große Anzahl von Objekten ist bereits begonnen und kann nicht ohne empfindliche Verluste unterbrochen werden. Die Mieten sind langfristig gebunden und können von dem einmal erreichten Niveau nur langsam absinken. Erleichterte Finanzierungen - u.U. unterstützt durch eine Politik des billigen Geldes - fördern die Spekulation und zwingen die Bauherren nicht ~~zur~~ zu einer vorsichtigen Kalkulation. Im Verlauf des Aufschwunges der Bautätigkeit sind die Grundstückpreise stärker gestiegen als die Kosten, was wiederum die Spekulation anreizt. Ein weiteres Argument kann man darin erblicken, daß die Anzahl der im Hochbau meist kleinen Bauunternehmungen einer starken, dem Bauzyklus korrelierten Schwankung unterliegt. Diese kleineren, häufig handwerklichen Betriebe werden bestrebt sein, ihre Produktion möglichst lange aufrechtzuerhalten.

Die mangelnde Markttransparenz tendiert ebenfalls zu einer Verlängerung der Aufschwungphase: infolge der geringen Standardisierung ist es durchaus denkbar, daß bestimmte Typen von Wohnungen noch gesucht sind, während bei anderen Objekten eine Vermietung oder ein Verkauf schon schwierig geworden sind. In gleicher Richtung wirkt die Immobilität des erstellten Gutes, die einen regionalen Ausgleich unmöglich macht. Wenn auch in einigen qualitativ und regional

differenzierten Wohnungsklassen eine rückgängige Nachfrage auftritt, können die erwähnten Momente der fehlenden Markttransparenz durchaus noch zu steigenden globalen Produktionsziffern führen. Orientieren sich die Investoren an diesen nicht-differenzierten statistischen Werten, so ist eine optimistische Erwartung der Unternehmer wahrscheinlich: eine lange konjunkturelle Aufschwungsperiode wird als trend interpretiert.

Dennoch kann die Entwicklung nicht ungebrochen fort dauern. "... it is only a matter of time before a condition of overbuilding will be generally recognized to exist". ¹⁾ Burns erklärt den Umschwung als sowohl von der Kosten- als von der Ertragsseite her bestimmt. Die Schwierigkeiten, neuerstellte Wohnungen zu Preisen zu vermieten, die den im Zeitpunkt des Investitionsentschlusses herrschenden Erwartungen entsprechen, werden offenkundig; die Zahl der Leerwohnungen nimmt zu.

Auf der anderen Seite läßt die Konkurrenz der Baugewerbetreibenden um die noch vorhandenen Produktionsfaktoren deren Preise steigen. Die Kosten erhöhen sich; damit sinken die Gewinne, und die weitere Finanzierung wird erschwert. Dies veranlaßt wiederum die Banken zu einer vorsichtigeren Kreditgewährung oder sogar zur Kündigung von Krediten.

Es ist interessant, daß diese Tendenz zur Gewinnminderung unabhängig vom Stand der allgemeinen Konjunktur ist. In einer Prosperitätsphase wird der Druck von der Kostenseite stärker werden, da die Baugewerbetreibenden zu ihrer eigenen Konkurrenz um die Produktionsfaktoren auch noch der Nachfrage der übrigen Produktionszweige begegnen. Sie werden also

1) Arthur F. Burns, a.a.O., S.339

früher an die Grenzen ihrer Expansionsmöglichkeit stossen und die Preise stärker in die Höhe treiben. - In der Phase einer Depression dagegen wird sich die Neunachfrage nach Wohnungen vermindern und damit der Druck auf die Mieten verstärken. Zudem werden sich auch andere Quellen des Einkommens verringern.

Diese Situation einer partiellen Überproduktion kann nicht - wie z.B. im Falle verderblicher Güter - schnell ausgeglichen werden. Selbst ein starkes Nachlassen oder sogar ein völliges Einstellen der Produktion könnte einen schnellen Marktausgleich nicht herbeiführen, da erst die Leerwohnungen zu belegen wären. Mit einer so einschneidenden Abnahme ist aber nicht zu rechnen.¹⁾ Manche Unternehmer sehen für ihre, der Qualität und der regionalen Verteilung nach differenzierten Projekte noch genügend günstige Chancen. Zuteilungsreife Bausparverträge fallen an, die, sofern sich die Einkommenserwartungen der in diesem Falle häufig nicht spekulativen Bauherren nicht wesentlich verschlechtern, zu

1) Die Bruttokapitalbildung könnte natürlich bis auf einen Betrag sinken, der kleiner ist als die Höhe der Abschreibung des vorhandenen Bestandes. Damit ergäbe sich eine negative Nettoinvestition. In den USA hat es aber seit 1889 nur drei Perioden mit einer solchen negativen Größe gegeben: 1942-1945 und 1918 - also durch exogene Faktoren, die beiden Weltkriege, bedingt - und in der Zeit der großen Depression 1931-1935.

Siehe David M. B l a n k and Louis W i n n i k, Capital Formation in Private Nonfarm Residential Construction, Problems of Capital Formation, Concepts, Measurement, and Controlling Factors, Studies in Income and Wealth, Vol.19, Princeton 1957, Tabelle S.18.

Baufträgen führen können. ¹⁾ Andere Projekte sind bereits so weit fortgeschritten, daß sie, um noch größere Verluste zu vermeiden, vollendet werden müssen.

So wird das Bauvolumen also selbst bei einer Marktlage, die einige Jahre lang den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen befriedigen könnte, einen hohen Stand behalten. Diese neu erstellten Wohnungen vermehren das beim bestehenden Mietniveau übergroße Angebot an Wohnungen und verstärken also die Tendenz zur Mietsenkung.

In diesem Zeitpunkt werden beträchtliche Vermögenswerte an Häusern und Grundstücken in den Händen von Investoren mit nur geringem Eigenkapital sein. Eine Mietreduktion wird zu Einkommensminderungen führen. Zudem wird ein schneller Verkauf erschwert. Selbst bei zunächst noch annähernd konstanten Preisen werden Barzahlungen nur noch vergleichsweise selten vorkommen. Eine Verlängerung der Zahlungsziele aber bedeutet ebenfalls eine Verringerung der Liquidität der Eigentümer dieser Vermögenswerte.

Breiten sich nun auch in anderen Zweigen der Produktion depressive Tendenzen aus, so wird ein starker Preisdruck unvermeidlich sein.

1) Die Differenzierung von Miethäusern und solchen Wohnungen und Häusern, die von den Eigentümern bewohnt werden, spielt in der amerikanischen Literatur eine große Rolle. Da die Bindungen eines Amerikaners an das Hauseigentum nicht so stark sind wie z.B. in Deutschland, ist auch der Anteil der auf dem Markt angebotenen und nachgefragten Objekte hier recht groß. Für die theoretische Analyse ist es wichtig, die unterschiedlichen, Angebot und Nachfrage beeinflussenden Faktoren für beide Gruppen getrennt zu behandeln.
So z.B. James S. D u e s e n b e r r y, Business Cycles and Economic Growth, New York 1958, S.137 ff.

In diesem Entwicklungsstadium wird ein Übergang der Eigentumstitel von den bisherigen Schuldnern zu den Gläubigern erfolgen. Dieser Prozeß wird aus mehreren Gründen längerfristig sein: der Entschluß zur Veräußerung des Eigentums an Gebäuden oder Grundstücken erfordert normalerweise längere Zeit, ebenso die Formalitäten der Zwangsversteigerung. Das Rechtsinstitut der Hypothek ist auf lange Dauer berechnet. Alle in diesem Zusammenhang auftretenden Änderungen lassen sich kurzfristig nicht durchführen. Die Möglichkeit des Rückgriffes auf Einkünfte aus anderen Quellen wird die bisherigen Eigentümer veranlassen, eine Veräußerung möglichst lange hinauszuschieben.

Schließlich wird die Zahl der Zwangsversteigerungen aber doch zunehmen und wird die durch das Sinken der realisierten oder erwarteten Mieten eingeleitete Abwärtsbewegung der Wohnungsbaukonjunktur verstärken. Erschwerend wirkt dabei die realistische Annahme nur geringfügiger Kostenminderungen, ¹⁾ da - abgesehen von der allgemein geringen Elastizität der Preise nach unten - andere Bereiche der Bauwirtschaft - öffentlicher und gewerblicher Bau - durchaus nicht ebenso stagnieren müssen.

1) In diesem Sinne argumentiert auch Clarence D. Long, a.a.O., S.383 f. Fühlbare Preissenkungen bei Grundstücken, Lohnsätzen, Baumaterialien, Steuern und anderen öffentlichen Abgaben sind nicht zu erwarten. Eine stärkere Tendenz zur Kostenminderung resultiert dagegen aus einer größeren Produktivität der Arbeit und einer Beschleunigung des technischen Fortschritts. Zinssenkungen erhöhen zwar die kapitalisierten Werte erheblich, werden aber überlagert von Einflüssen psychologischer Stimmungen, die in einer solchen Lage normalerweise eine pessimistische Tendenz aufweisen.

Auch dieser abwärts gerichtete Zweig des Wohnungsbauzyklus wird langfristig sein, da die gleichen Momente, die die Aufschwungphase hinausgezögert und dann über den normalen Konjunkturzyklus hinaus verlängert hatten, in entgegengesetzter Richtung wirksam sind. Von entscheidender Bedeutung wird jetzt die lange Lebensdauer an Wohnungen, die einen schnellen Marktausgleich, wie er bei verderblichen Gütern möglich ist, ausschließt.

Ein Ausgleich über den Preis - die Miethöhe - ist wegen der Langfristigkeit der vertraglichen Vereinbarungen erschwert. Die Unvollkommenheitsmerkmale des Wohnungsmarktes wirken in gleicher Richtung: mangelnde Markttransparenz, regionale Gebundenheit des Angebots und der Nachfrage und Vorherrschen von Präferenzen.

Stand bisher das Problem der Dauer des Zyklus im Vordergrund, so soll jetzt die Tatsache der besonders hohen Amplitude behandelt werden.

Die relative Größe der konjunkturellen Ausschläge bei allen Bruttoinvestitionen wird normalerweise mit Hilfe des Akzelerationsprinzips erklärt. Wegen ihrer Dauerhaftigkeit fluktuieren Investitionsgüter nicht mit den absoluten Veränderungen der Bevölkerungszahl, Gesamteinkommen, Konsumtion, sondern mit der Bewegung der Zuwachsgrößen. Da die Wachstumsraten aller für den Wohnungsbau relevanten Reihen bedeutend sind, müssten also auch die zyklischen Erscheinungen der Produktion erhebliche Bedeutung haben, und da die Lebensdauer von Wohnhäusern im Vergleich zu den meisten anderen Investitionsgütern sehr lang ist, scheint also auch die besondere Stärke der Ausschläge dieses Produktionssektors erklärt zu sein. Dieser

Zusammenhang darf allerdings nicht im Sinne einer einfachen mechanischen Relation verstanden werden. Abgesehen von allen häufig behandelten theoretischen Einwänden gegen das Akzelerationsprinzip spielen gerade auf dem Sektor des Wohnungsbaues zu viele, unabhängige Faktoren eine Rolle, die eine starke Individualisierung jedes einzelnen Bauzyklus bewirken. Long ¹⁾ betont als verursachende Momente der großen Amplituden der Wohnungsbauschwankungen insbesondere:

a) Kriege, b) zeitliche Verschiebungen der Marktreaktionen, c) spekulative Produktion für einen zukünftigen, unbekannten Markt, d) die Bedeutung der variablen Kosten und die mangelnde Elastizität der Preise der Kostenfaktoren im Zeitverlauf.

ad a): Dabei sind die Folgen der Kriegseinwirkungen offensichtlich, selbst wenn keine direkten Zerstörungen, sondern nur eine Unterbrechung der Neubautätigkeit und eine Aufschiebung von Reparaturen erfolgen.²⁾

ad b): Die Untersuchung der Wirkung von lags im Produktionsprozess wurde - wie schon erwähnt - vor allem von Ökonometrikern durchgeführt: insbesondere von Derksen. ³⁾ Auch das Stolzenbergsche Modell beruht auf der Annahme einer solchen zeitlichen Verzögerung. ⁴⁾

1) Clarence D. Long, a.a.O., S.394 ff.

- 2) August L ö s c h (Population Cycles as a Cause of Business Cycles, Quarterly Journal of Economics, Vol.LI (1937) gibt eine detaillierte Analyse der Auswirkungen von Kriegen auf die Bevölkerungsdaten und kommt zu dem Schluß, daß der durch einen Krieg verursachte Geburtenausfall und die verzögert einsetzende starke Bevölkerungsvermehrung zu Wellen führen, die "the timing and form of most German business cycles" determiniert haben (a.a.O., S. 650,662). Damit sucht Lösch die Schwierigkeit zu umgehen, daß Kriege durchaus für einen einmaligen Ausschlag der Bauproduktion verantwortlich sein können, aber noch nicht die beobachtete Periodizität dieser Schwankungen erklären.
- 3) J. B. D. D e r k s e n, Long Cycles in Residential Building, An Explanation, Econometrica Vol.VIII(1940).
- 4) s. oben S.23 f.

ad c): Im Vergleich zu gewerblichen Bauten, die eine sehr spezifische, der Art, dem Verwendungszweck und der örtlichen Lage nach genau definierte Nachfrage befriedigen, sind die Dienstleistungen eines Wohngebäudes in einer bestimmten Masse austauschbar. Unterschiede hinsichtlich der Lage und der Ausstattung bestehen zwar, aber ein Nachfrager wird eine größere Anzahl von Wohnungen als seinen Ansprüchen entsprechend betrachten.

Für den Produzenten bedeutet das eine gewisse Variationsmöglichkeit in Art und Ausstattung für die gleiche Schicht an erwarteten Nachfragern.

Diese Situation fördert den spekulativen Charakter des Baus von Mietwohnungen. Es wird - im Gegensatz zu den meisten hochspezialisierten gewerblichen Bauten, die einem stark beschränkten Verwendungszweck unterliegen - ein verhältnismässig standardisiertes Gut für einen antizipierten, erwarteten Markt geschaffen.

Diese Produktion im Hinblick auf einen zukünftigen, geschätzten Bedarf wird auch aufgrund der Struktur des Baugewerbes zu erheblichen Ausschlägen führen. Eine große Zahl von kleineren Unternehmungen arbeitet für sehr viele, in ihren Dispositionen voneinander unabhängige Auftraggeber. Diese isolierten Dispositionen sind auf einen zukünftigen Markt gerichtet, wobei schon die gegenwärtige Marktlage dem einzelnen Investor bei der weiten Streuung der Nachfrage nicht voll bekannt ist. Da zwischen dem Investitionsentschluss und der Fertigstellung der Häuser eine relativ lange Periode liegt, also die Marktsituation sich zunächst noch nicht wesentlich verändert, ist bei einer allgemein optimistischen Einstellung ein stark expansiver Effekt zu erwarten.

Eine solche Spekulation in größeren Objekten setzt ein funktionsfähiges Kreditsystem voraus: laxere Finanzierungsmethoden, Erweiterung der Zins- und Kapitalsubventionen und staatlich geförderte Hypothekenversicherungen verschieben die durch das Fehlen von Eigenkapital gesetzten Grenzen und ermöglichen sehr starke Fluktuationen des Investitionsvolumens, sowohl in der expansiven als auch in der kontraktiven Phase des Konjunkturverlaufs. Diese Schwankungen sind unabhängig von der Wirkungsweise des Akzelerationsprinzips, das ja nur auf die Dauerhaftigkeit der Güter abstellt.

ad d): Für einen potentiellen Bauherrn sind die Baukosten fast ausschließlich variable Kosten, die er bei einem Verzicht auf die Durchführung vermeidet. Auch für den Baugewerbetreibenden ¹⁾ ist der Anteil der variablen Kosten relativ hoch, da die Aufwendung für Baumaterialien und Löhne die entscheidenden Posten sind, - auch wenn die fixen Kosten mit wachsender Technisierung zunehmen.

Diese Elastizität der Angebotskurven gilt jedoch nicht für den Großteil der Produzenten von Baumaterialien. ²⁾ Obwohl sie mit einem größeren fixen Kostenanteil zu rechnen haben, bleiben ihre Preise im Konjunkturver-

1) Über die Terminologie, insbesondere die Abgrenzung gegenüber dem Begriff des Bauunternehmers siehe Friedrich L ü t g e, Wohnungswirtschaft, 2.Aufl. Stuttgart 1949, S.29.

2) Darauf verweist Friedrich L ü t g e, a.a.O., S.193 f.

lauf weitgehend starr. ¹⁾ Long sieht hierin nicht so sehr die Folge mangelnder Konkurrenz, ²⁾ sondern begründet die Tatsache der geringen Preisanpassung nach unten vor allem mit dem Hinweis auf die Vielzahl der für einen Bau nötigen Roh- und Hilfsstoffe, von denen ein einzelner nur einen sehr geringen Anteil am Wert des erstellten Gebäudes ausmacht. ³⁾ Jeder einzelne

-
- 1) W.C. C o n k l i n gelangt in seiner Untersuchung (Building Costs in the Business Cycle: With Particular Reference to Building Sponsored by Governments in the United States, The Journal of Political Economy, Vol.XLIII (1935), S.365 ff) zu abweichenden Ergebnissen. Er vergleicht die Zeitreihe der Großhandelspreise der Konsumgüter mit denen der Preise der Baumaterialien. Dabei zeigte sich eine etwas höhere Amplitude für die Baumaterialien. Dieses Ergebnis ist jedoch nicht voll aussagefähig, da die größere Streuung der Konsumgüterpreise zu einer verringerten Amplitude führt. Außerdem besagt ein solcher Vergleich für das vorliegende Problem noch wenig. Wesentlich ist hier der Vergleich der Preisschwankungen der Baumaterialien mit den die Bauentschlüsse beeinflussenden Faktoren.
 - 2) Ein wichtiger Faktor für konjunkturelle Preisschwankungen ist auch die Lagerfähigkeit der Baumaterialien. So zeigten sich in der Untersuchung von W.C. C o n k l i n (a.a.O., S.370) die größten Ausschläge bei Holz, die geringsten bei Zement (a.a.O., S.373).
 - 3) Die Baustatistik in den USA führt 45 Klassen von Baumaterialien auf, von denen keine einzige mehr als 5% des Gebäudewertes erreichte. Diese bei Clarence D. L o n g, a.a.O., S.400 angeführten Zahlen beziehen sich auf das Jahr 1929.

Produzent geht daher von der Voraussetzung aus, daß seine individuelle Preisherabsetzung keinen genügenden Anreiz darstellt und daher seinen Erlös nur noch weiter schmälern könnte.

Eine solche Preisstarrheit kann dann zu einer Verschärfung des konjunkturellen Abschwungs führen. Diese Reaktion setzt allerdings monopolistische Marktformen voraus, da bei vollkommener, polypolitischer Konkurrenz auch bei völlig unelastischer Nachfrage eine Preissenkung eintreten würde.¹⁾

Dieses - im wesentlichen auf Burns und Long fussende - Beispiel einer zyklischen Schwankung der Wohnungsproduktion läßt viele Fragen offen. Ebenso wird keineswegs eine Vollständigkeit der zur Erklärung heranzuziehenden Variablen und Relationen zu erwarten sein. Da auf jede quantitative Bestimmung verzichtet wurde, lassen sich an Hand einer solchen Erklärung auch keine exakten Angaben über Dauer und zyklischen Charakter machen. Der Wert dieser Darstellung liegt vor allem in der Erhellung der Komplexität der Zusammenhänge. Da die Zahl der in die Betrachtung einbezogenen Daten und Variablen keinen Beschränkungen unterliegt, kann in diesem offenen System jedem individuellen Zug eines historisch einmaligen Zyklus Rechnung getragen werden. Das erscheint gerade in diesem Falle unerlässlich zu sein, da die quantitative Verifizierung komplexerer ökonomischer Modelle sehr bald an die durch den Mangel an verlässlichem statistischen Zahlenmaterial bedingten Grenzen stößt.

1) Die aus der Struktur des Baugewerbes resultierende Neigung zur Verhinderung des Wettbewerbs wird ausführlich dargestellt bei C.F. C a r t e r, The Building Industry, in: The Structure of British Industry. A Symposium, Ed. Duncan Burn, Vol. I, Chapter II, Cambridge 1958, insbes. S. 60 ff. Dort findet sich auch eine kurze Bibliographie (S. 75).

Ein weiteres Argument für eine bewußte Unbestimmtheit in der Formulierung der Aussagen liegt in der Tatsache, daß selbst bei einer augenscheinlichen Möglichkeit statistischer Verifizierung die Annahmen hinsichtlich der zugrundeliegenden Kausalstrukturen fragwürdig erscheinen. So stellte Newman ¹⁾ z.B. eine enge Korrelation zwischen der langen Schwingung des Wohnungsbaues und der Zeitreihe langer Bevölkerungsbewegungen auf. Wenzlick und Roos ²⁾ finden einen ähnlichen Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und Heiratshäufigkeit. Beide Zusammenhänge lassen sich aber nicht eindeutig kausal interpretieren. Es ist durchaus denkbar, daß eine Baukonjunktur - über Einkommenssteigerungen - Bevölkerungsbewegungen (Heiratshäufigkeiten, Geburten, Einwanderungen) induziert. ³⁾

-
- 1) W.H. Newman, The Building Industry and Business Cycles, Studies in Business Administration V, No.4, University of Chicago, 1955. Zitiert nach C.D. Long, a.a.O., S.385.
 - 2) Roy Wenzlick, The Problem of Analysing Local Real Estate Cycles, Proceedings of the American Statistical Association, XXVIII (1933), S.201-206. C.F. Roos, Factors Influencing Residential Building, Dynamic Economics, Bloomington, 1934, S.77 - Zitiert nach C.D. Long, a.a.O., S.387.
 - 3) Dieses Argument darf jedoch nicht als grundsätzlicher Einwand gegen die Analysen der genannten Autoren geltend gemacht werden. Auch wenn die kausale Verbindung der jeweiligen Größen nicht eindeutig festzulegen ist, bleibt das Ergebnis eines engen Zusammenhanges bestehen.

V. Die Konsequenzen für die Konjunkturpolitik

=====

Nach diesen Ergebnissen der Analyse des konjunkturellen Verhaltens der Wohnungsproduktion bedürfen die Anschauungen Wagemanns und Spiethoffs hinsichtlich des Zusammenhanges der speziellen Branchenentwicklung des Wohnungsbaues mit dem allgemeinen Konjunkturverlauf einer Revision.

Die konjunkturellen Schwankungen der Gesamtwirtschaft konnten ja bei der grossen quantitativen Bedeutung des betrachteten Sektors nicht unbeeinflusst von der Entwicklung auf dem Gebiet des Wohnungsbaues vor sich gehen. So "waren in Deutschland die Depressionen, die sich nach den Höhepunkten der Konjunktur von 1847, 1873 und 1890 während steiler Abschwungphasen langer Wohnbauzyklen sowie ab 1882 bei noch recht geringem Wohnungsbau ergaben, die grössten und längsten bis zum ersten Weltkrieg. Demgegenüber wurden die Depressionen nach 1857, 1888 und 1900, als kurz vor 1857 und 1900 Abschwungphasen langer Wohnbauzyklen begonnen hatten und 1867 bereits die Abschwungphase eines solchen Zyklus beendet war, keineswegs so lang und gross wie die zuvor erwähnten Tiefstände der allgemeinen Konjunktur. Ferner entwickelten sich die grösseren Konjunkturaufschwünge ab etwa 1852, 1862, 1869, 1888 und 1895 mit entweder beginnenden oder schon angestiegenen Aufschwungphasen langer Wohnbauzyklen. Dagegen war der Aufschwung von 1880-1882 bei gleichzeitig nur geringem Wohnungsbau der kürzeste und schwächste aller Aufschwünge".¹⁾

1) Herbert S t o l z e n b e r g , a.a.O., S.143/144

Genauso, wie die theoretische Konzeption der Position des Wohnungsbaues im Konjunkturverlauf überprüft werden muß, so ergeben sich neue Ausblicke auf die konjunkturpolitischen Aufgaben.

Stellte nach Wagemann die Wohnungswirtschaft in ihrem antizyklischen Verhalten als "Schlingertank" einen idealen, unserem Wirtschaftssystem inhärenten Stabilisator dar, so ist damit jeder Versuch eines Eingriffs in die marktwirtschaftlich sich von selbst herausbildenden Relationen unter dem Stabilisierungspostulat nicht nur systemwidrig und daher abzulehnen, sondern auch unnötig.

Spiethoff kam aufgrund seiner statistisch besser fundierten Untersuchungen bereits zu Ergebnissen, die ein konjunkturpolitisch aktives Verhalten in Erwägung ziehen lassen. Wenn auch die in den meisten Fällen gefundene "Vorreiterstellung" des Wohnungsbaues unter konjunkturellem Aspekt erwünscht ist, so zeigte es sich doch, daß diese Position nicht immer gegeben war. Abgesehen von diesen Fällen jedoch wäre ein noch stärkeres zeitliches Auseinanderfallen der Schwankungen im Sinne einer Vorverlegung des Wohnungsbaues in frühere Stadien der depressiven Phase durchaus anzustreben. Zudem könnte ein Abflachen der starken Investitionsausschläge auf diesem Sektor die - im Sinne Spiethoffs - fünfte und letzte Phase des Hochschwungs, die als "Kapitalmangel" bezeichnet wird, hinauszögern und damit die Periode des Hochschwungs verlängern.

Seitdem aber empirische Untersuchungen in den USA und später auch in Deutschland die Existenz eines langen Zyklus des Wohnungsbaues über den gesamten, der Beobachtung zugänglichen Zeitraum gezeigt haben, liegt es nahe, einen ähnlichen Verlauf der Schwankungen der Wohnungsbautätigkeit auch für die

Zukunft anzunehmen. Dieser Zyklus wird von den meisten Autoren, die sich mit diesen Fragen beschäftigt haben, als autonom angesehen.¹⁾ In seinem zeitlichen Ablauf ist er also im wesentlichen unabhängig von der allgemeinen Konjunktur. Daher kann auch eine optimistische Einstellung hinsichtlich der Möglichkeit, einen dauernden hohen Beschäftigungsgrad aufrechtzuerhalten, nicht damit rechnen, daß eine allgemeine Vollbeschäftigungspolitik den endogenen Zyklus des betrachteten Sektors ausschaltet.

Diese Erkenntnis steht im Gegensatz zu der Konsequenz der Thesen von Wagemann und Spiethoff. Bei diesen beiden Autoren sind die entscheidenden verursachenden Faktoren mit dem allgemeinen Konjunkturverlauf verbunden. Eine Ausschaltung oder wenigstens eine Milderung der gesamtwirtschaftlichen Fluktuationen würde damit auch die konjunkturellen Ausschläge der Wohnungsbauproduktion dämpfen. Eine spezielle konjunkturpolitische Aufgabe stellt damit die Wohnungsbauwirtschaft nicht. Wird eine Stabilisierung des Teilbereiches angestrebt, so genügt hierfür das Instrumentarium der gesamtwirtschaftlichen Vollbeschäftigungspolitik.

Erst seitdem der Nachweis des langen Zyklus des Wohnungsbaues erbracht ist, verändert sich die konjunkturpolitische Aufgabenstellung. Da sich keine Gründe anführen lassen, die für einen Wegfall der bisher bestimmenden endogenen Wirkungsmechanismen sprechen, stellt die Stabilisierung der Bauproduktion ein eigenes, selbständiges Problem dar.

1) Als eine Ausnahme sei Karl Pribram erwähnt, der den "europäischen Wohnungsbauzyklus" (Deutschland und England) im Gegensatz zu den in den USA beobachteten Zyklen sieht.

Residential, Differential, and Absolute Urban Ground Rents and their Cyclical Fluctuations, *Econometrica*, Vol.8 (1940).

Diese neue Aufgabenstellung ist zu konkretisieren. Wie in Abschnitt D gezeigt wird, besitzt das Stabilisierungspostulat zwei Aspekte, je nachdem, ob man vom einzelnen Sektor ausgeht oder aber die gesamtwirtschaftliche Vollbeschäftigung im Auge hat.

Vor einer Darstellung und Diskussion der möglichen Zielsetzungen einer konjunkturell orientierten Wohnungsbaupolitik soll jedoch im folgenden Abschnitt C die Bedeutung des betrachteten Wirtschaftsbereiches im Rahmen der gesamten Volkswirtschaft analysiert werden. Dabei werden die nötigen quantitativen Angaben gewonnen, die als Grundlage der weiteren Untersuchung dienen.

C. Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft im Rahmen
=====
der gesamten Volkswirtschaft
=====

I. Die Beschränkung auf den Wohnungsbau.

Der Wohnungsbau ist nur ein Teilbereich der gesamten Bauwirtschaft. Sobald man bei quantitativen Bestimmungen den Wohnungsbau isolieren will, stößt man auf Probleme der Abgrenzung. Da diese Schwierigkeiten nicht nur terminologischer Art sind, könnte man in der isolierten Behandlung eines Teilbereiches einen systematischen Mangel erblicken. Die Rechtfertigung für eine solche Darstellung liegt jedoch in der Tatsache des unter konjunkturellem Aspekt unterschiedlichen Verhaltens der einzelnen Zweige der Bauwirtschaft.

1) Systematisierungsgesichtspunkte der Bauwirtschaft.

Eine Systematisierung dieser Teilbereiche der Bau-

wirtschaft erfolgt normalerweise unter zwei Gesichtspunkten¹⁾. Einmal unter dem Aspekt des Baugegenstandes: hier wird unterschieden zwischen Hoch- und Tiefbau, zum anderen nach Eigenschaften des Bauherrn: Wohnungsbau, gewerblicher²⁾ und öffentlicher Bau.

Vor allem das zweite Merkmal ist systematisch nicht recht befriedigend, da hier der Gesichtspunkt der Rechtspersönlichkeit (öffentliche und private Bauherren) und sachliche Unterscheidungsmerkmale durcheinander geworfen werden. So ergeben sich mannigfaltige Überschneidungen: Der Wohnungsbau wird sowohl von gewerblichen Unternehmungen betrieben (werkseigener und werksgeförderter Wohnungsbau) als auch von der öffentlichen Hand, z.B. Wohnungen für Besatzung oder Bundeswehr. Andererseits werden Wohnräume häufig auch gewerblich genutzt. Eine weitere Überschneidung ergibt sich aus der Tatsache, dass es zahlreiche öffentliche Unternehmungen gibt, deren Bauinvestitionen denen der gewerblichen Wirtschaft gleichen.

Trotz solcher systematischer Mängel hat sich aber in Theorie und Praxis die erwähnte Dreiteilung durchgesetzt. Sie kann allerdings sinnvoll nur auf den Bereich des Hochbaus angewendet werden. Aber auch hier stösst eine Isolierung des Wohnungsbaus aus den angegebenen Gründen häufig auf statistische Schwierigkeiten. In der amerikanischen Literatur ist daher bei den einzelnen Autoren jeweils genau zu beachten, welche Teile der Bauwirtschaft bei der Darstellung und Analyse des "building cycle" erfasst sind. Typisch hierfür ist

1) So z.B. H e l f r i c h, Stichwort 'Baumarkt', Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Ergänzungsband, 1929⁴, S.78.

2) dabei wird der landwirtschaftliche Bau meist getrennt ausgewiesen. Er ist allerdings quantitativ nicht erheblich. Siehe Tabelle 1 S.54.

z.B. A.H. Hansen¹⁾ in seinem Überblick über den Zusammenhang der in den USA empirisch festgestellten langen Bauzyklen mit der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung. Er schliesst den Tiefbau aus, womit sein 'Bauzyklus' im wesentlichen identisch ist mit den Schwankungen des Hochbaues²⁾, aber in dieser fehlenden Differenzierung nach den einzelnen, in ihrem konjunkturellen Verhalten unterschiedlichen Teilbereichen ist ein Mangel zu erblicken, der die Aussagekraft seiner Argumente mindert.

2) Das konjunkturell unterschiedliche Verhalten der einzelnen Zweige der Bauwirtschaft.

Hansen ist damit der Meinung, dass die konjunkturell orientierten Reaktionen aller Baubereiche ähnlich sind³⁾. Die meisten Autoren⁴⁾ vertreten allerdings eine andere Auffassung und leugnen einen endogenen Zyklus auch des gewerblichen Baues.

a. Gewerblicher Bau

Bei der Planung von gewerblichen Bauten sind es die Gewinnerwartungen, die den Ausschlag geben⁵⁾. Diese hängen in den meisten Fällen von der - u.U. auch erwarteten - Beschäftigungs- und Einkommenshöhe, und

1) Alvin H. Hansen, Business Cycles and National Income, New York 1951, S.39-52.

2) Alvin H. Hansen, a.a.O., S.49.

3) Alvin H. Hansen, Fiscal Policy and Business Cycles, New York 1941, S.21.

4) So z.B. J.B.C. Derksen, Long Cycles in Residential Building: an Explanation, Econometrica VIII, (1940), S.100. Siehe auch James S. Duesenberry, Business Cycles and Economic Growth, New York, Toronto, London 1958, S.164/165.

5) So z.B. Friedrich Lütge, Die Wohnungs- und Siedlungswirtschaft in der Konjunktur, Köln 1957, S.10. Zur Frage der Abgrenzung

Siehe auch Joseph Schumpeter, Business Cycles, A Theoretical, Historical and Statistical Analysis of the Capitalist Process, New York and London 1959, S.358.

damit der allgemeinen Konjunktursituation ab.

Daneben können Finanzierungsprobleme eine ausschlaggebende Rolle spielen. Ein typisches Beispiel hierfür bietet die deutsche Nachkriegszeit. Die Unergiebigkeit des Kapitalmarktes setzte den Investitionen Schranken. Aber aufgrund des starken Nachfrage-drucks, der zur Situation des Verkäufermarktes führte, gelang den U_nternehmern eine Finanzierung ihrer Investitionen über die Preise. Gerade dieses Beispiel zeigt aber die Abhängigkeit gewerblicher Investitionen von den Bedingungen der allgemeinen Konjunktur.

b. Öffentlicher Bau

Der öffentliche Bau ist der Art und dem Volumen nach bestimmt durch die Planungen der öffentlichen Haushalte¹⁾. Diese Dispositionen sind zunächst abhängig von der Einnahmeseite, die wiederum im wesentlichen mit den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage parallel läuft²⁾. Dieser Zusammenhang ist jedoch keineswegs zwingend. Selbst bei konsequentem Verfolgen des Prinzips des jährlichen Budgetausgleichs können durch eine Verschiebung der wirtschaftspolitischen Wertungsskala höhere Beträge in bauliche Investitionen gelenkt werden, z.B. im Falle einer forcierten Aufrüstung, umfangreicher Erweiterungen des Strassennetzes usw. Ausserdem könnte eine antizyk -

1) "Public housing is built in response to a set of public decisions rather than in response to the market forces which historically have shaped the course of private construction". Leo Grebler, David M. Blank, Louis Winnick, Capital Formation in Residential Real Estate. Trends and Prospects, Princeton 1956, S.3.

2) So z.B. Walter Fey, der annimmt, daß sich die öffentliche Bautätigkeit erst im weiteren Verlauf des Aufschwungs vergrößert, "wenn die vermehrte Wirtschaftstätigkeit sich in erhöhten Einnahmen der öffentlichen Hand niedergeschlagen hat". Wohnungs- und Bauwirtschaft in der Wirtschaftsforschung, in: Beiträge zur empirischen Konjunkturforschung, Festschrift zum 25jährigen Bestehen des deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin 1950, S.326.

lische Ausgabenpolitik verfolgt werden, um die konjunkturellen Ausschläge, inb. eine Depression, zu mildern.

In allen Fällen aber lässt sich kein sinnvoller Ansatzpunkt für die Hypothese eines endogenen Zyklus finden, eher noch - auch bei einer antizyklischen Fiskalpolitik - eine Abhängigkeit von der allgemeinen Konjunktur.

c. Wohnungsbau

Das konjunkturelle Erscheinungsbild des Wohnungsbaues wurde oben eingehend beschrieben¹⁾.

Der hier beobachtete endogene Zyklus ist ein Charakteristikum speziell des Wohnungsbaus. Daher ist seine Sonderstellung unter dem konjunkturellen Aspekt gerechtfertigt. Die Inhomogenität dieses Teilsektors - insb. im gegenwärtigen Zeitpunkt, nämlich die Dreiteilung in öffentlich geförderten sozialen, steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau²⁾ - und die schwierigen Abgrenzungsprobleme führen jedoch häufig zu einem grösseren Unbestimmtheitsbereich der Aussagen. Ausserdem steht einer durchgehenden Isolierung des Wohnungsbaues bei statistischen Analysen der Mangel an detailliertem Zahlenmaterial entgegen. So muss im folgenden, insb. bei der Darstel-

1) Der Wohnungsbau ist allerdings - auch unter dem Aspekt des konjunkturellen Verhaltens - kein homogener Bereich der Bauwirtschaft. So ergeben sich - insb. in den für eine regionale Differenzierung besonders geeigneten USA - erhebliche örtliche Unterschiede. Aber auch zwischen sachlichen Merkmalen ist zu trennen: hier vor allem zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern (die sich weitgehend parallel entwickeln) und Miethäusern. Vergl. J.B.D. D e r k s e n, Long Cycles in Residential Building, *Econometrica* VIII (1940), S.100/101.

Eine graphische Darstellung solcher unterschiedlichen Bewegungen in den USA siehe bei David M. B l a n k, The Volume of Residential Construction 1889 - 1950. National Bureau of Economic Research, Technical Paper 9, New York 1954, S.12.

2) siehe aber auch Anm. 1)

lung der wirtschaftlich relevanten Verflechtung, häufig auf Daten zurückgegriffen werden, die für die Bauwirtschaft schlechthin gelten. Dieses Verfahren ist natürlich starken Bedenken unterworfen. Doch geben diese Zahlen bei Berücksichtigung der quantitativen Bedeutung des Wohnungsbaues im Rahmen der allgemeinen Bauwirtschaft¹⁾ immerhin einen angenäherten Anhaltspunkt.

II. Die "Schlüsselstellung" der Bauwirtschaft

Der Bauwirtschaft wird häufig eine "Schlüsselstellung" im Rahmen der Gesamtwirtschaft zuerkannt. Dieser zunächst recht vage Ausdruck soll allerdings nicht nur die quantitative Bedeutung der Bauwirtschaft hinsichtlich ihres relativen Anteils an der Beschäftigtenzahl, der Bruttoinvestitionen, der Wertschöpfung usw. betonen, sondern bezieht sich auch auf das auffällig saisonale und konjunkturelle Verhalten und auf die Tatsache der starken wirtschaftlichen Verflechtung. Diese einzelnen Gesichtspunkte sind miteinander eng verbunden.

1) Tabelle 1 S. 54. Die dort angeführten Prozentsätze - der Anteil des Wohnungsbaues am gesamten Bausectoren betrug in den Nachkriegsjahren knapp 50% - dürfen jedoch nicht schematisch übernommen werden. Zu berücksichtigen sind auch die gegenseitigen Verflechtungen der einzelnen Sektoren. So induziert der Wohnungsbau auch andere Zweige der Bauinvestition, z.B. Tiefbau (Strassen, Brücken, Kanalisation) und öffentliche Hochbauten (Schulen, Verwaltungsgebäude). Dieser Zusammenhang wird tendenziell dort verstärkt zum Ausdruck kommen, wo sich die Neubautätigkeit vorwiegend an den Randzonen der Städte konzentriert. Auch der umgekehrte Zusammenhang wäre denkbar, z.B. der durch eine bessere Verkehrserschliessung mögliche stärkere Wohnungsbau. Doch dürfte es sich hier mehr um eine Differenzierung nach der Art der erstellten Wohnhäuser (Einfamilienhäuser am Stadtrand, Miethäuser im Stadtzentrum) handeln als um eine Ausweitung des Bauvolumens.

Ihren saisonalen Charakter teilt die Bauwirtschaft mit einer Reihe anderer Produktionszweige. Aufgrund der Grösse, der Arbeitsintensität und der mannigfaltigen Ausstrahlungen auf die Produktion von Baumaterialien und auf die abgeleitete Nachfrage¹⁾ jedoch erhalten diese ausgeprägten jahreszeitlichen Schwankungen eine besondere Intensität und finden in fast allen saisonal unbereinigten wirtschaftlichen Zeitreihen ihren Ausdruck.

Das besondere konjunkturelle Verhalten des Wohnungsbaues wurde oben in Abschnitt B beschrieben. P. Helfrich²⁾ widerspricht allerdings der Ansicht, das Baugewerbe aufgrund einer "konjunkturanregenden oder gar konjunkturmachenden Wirkung" als "Schlüsselgewerbe" zu bezeichnen. Als Gründe führt er an die lokale Gebundenheit "in Produktion und Konzentration" und die Tatsache, dass sich die Wohnungsnachfrage "als Projektion der grossen Konjunkturen" darstellt, die sich nach den "Verschiebungen des wirtschaftlichen Schwerpunktes" zu richten hat. Der Schluss aus diesem zweiten Argument, dass nämlich die Wohnungsnachfrage nicht selbst "der wirtschaftliche Schwerpunkt sein kann, der den Gang der Konjunktur bestimmt", ist nicht stichhaltig, da er ja identisch mit seinem oben angeführten - unbegründeten - Postulat ist³⁾.

Die für die Bauwirtschaft typischen starken Schwan-

1) s.u. S. 52.

2) P. H e l f r i c h , Stichwort 'Baumarkt', Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Ergänzungsband 19294, S. 48

3) Das erste Argument, nämlich die lokale Gebundenheit "in Produktion und Konzentration" bezeichnet zwar ein Charakteristikum der Bauwirtschaft, lässt sich jedoch mit konjunkturellen Phänomenen kaum in eine theoretisch sinnvolle Verbindung bringen.

kungen lösen in vielen weiteren Produktionsbereichen Reaktionen aus. In dieser Tatsache sieht Hans Kresling die Berechtigung, von dem Baugewerbe als "Schlüsselgewerbe" zu sprechen¹⁾.

Der Hinweis auf eine solche enge Verknüpfung genügt jedoch noch nicht, da hierin allein noch kein Charakteristikum speziell der Bauwirtschaft zu sehen ist. Erst in Verbindung mit den anderen, oben genannten Merkmalen - dem quantitativen Gewicht des Wirtschaftsbereiches und seiner konjunkturellen Sonderstellung - ergibt sich die Bedeutung dieser Verflechtung. Dabei muss beachtet werden, dass vom Baugeschehen Wirkungen nicht nur auf die Produktionsvorstufen ausgehen (z.B. Baumaterialien), sondern dass die bereits fertiggestellten (insbesondere Wohnungs-) Bauten ihrerseits eine Nachfrage nach Einrichtungsgegenständen auslösen. Während bisher diese Zusammenhänge nur ihrer Tendenz nach erkannt waren, versuchte erstmalig das Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung eine Quantifizierung dieser Relationen²⁾.

1) Hans K r e s l i n g, Stichwort 'Bauwirtschaft', Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Band I, S.687: "Bei der engen Verknüpfung des Baugeschehens mit Vorgängen in anderen Wirtschaftsbereichen wird das Baugewerbe mit Recht als Schlüsselgewerbe bezeichnet".

2) Die Bauwirtschaft im Rahmen der Gesamtwirtschaft, Wirtschaftskonjunktur, Berichte des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung, München, Heft 4, 1958.

III. Quantitative Aussagen über die wirtschaftliche Verflechtung der Bauwirtschaft.

1. Hinsichtlich der Materiallieferungen.

Das gesamte Bauvolumen¹⁾ betrug 1957 rund 23,5 Mrd.DM²⁾. Die Anteile der einzelnen Baubereiche ergeben sich aus der folgenden Tabelle 1.

1) Der Begriff des 'Bauvolumens' ist nicht exakt zu erfassen. Die Grenzen sind "sowohl im Sinne des Gegenständlichen (nicht alle Konstruktionen sind Bauten), als auch im Sinne des Tätigwerdens (nicht nur Bauen, sondern auch Anstreichen rechnet zum Bau), fließend". (K.D. A r n d t, Die Bauvolumenrechnung und ihre aktuelle Bedeutung, Die Bauwirtschaft, 1958, S. 248 - 251, hier S 249). Daher muss eine für empirische Analysen unerlässliche Definition auf gewissen Konventionen beruhen. Bei Arndt (a.a. O., S.248) umfasst das Bauvolumen "den Teil der volkswirtschaftlichen Produktion, der der Errichtung, Verbesserung oder Reparatur von Anlagen dient, die unmittelbar mit Grund und Boden verbunden sind und nicht zur maschinellen Ausrüstung gehören".

Den gleichen Schwierigkeiten einer eindeutigen Begriffsabgrenzung sieht sich das amerikanische Bureau of the Census gegenüber, das die 'et cetera'-Formulierung als Ausweg benutzt: "Construction work represents the use of Labor, materials, and equipment in the fabrication, alternation, repair, or maintenance of immobile physical improvements. Thus it embraces such work both new and repair, which was done on houses or other buildings, highways, bridges, tunnels, railroad trackage, streets, dams, reservoirs, harbors or channels, docks, airports, industrial plants, etc." - (U.S. Department of Commerce, Bureau of the Census, Census of Business: 1939, Vol.IV, Construction: 1939, S.4 - Zitiert nach Miles L. C o l e a n and Robinson N e w c o m b, Stabilizing Construction: The Record and Potential, New York, Toronto, London 1952, S.4.

2) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland, S. 478. Diese Zahl gibt den Produktionswert von Bauhaupt- und Baunebengewerbe an.

Tabelle 1 : Das Bauvolumen nach Baubereichen (in v.H.)

	Wohnungsbau	gewerbl.und industrieller Bau	landwirt- schaftl.Bau	Öffentl.und Verkehrsbau
1950	44,8	25,5	5,9	23,8
1951	44,7	25,0	4,9	25,4
1952	45,3	23,3	5,2	26,2
1953	48,4	21,7	4,2	25,7
1954	51,3	21,7	3,6	23,4
1955	48,6	23,2	3,5	24,7
1956	47,4	23,6	2,9	26,1
1957	48,0	22,7	3,0	26,3

Quelle: Klaus Dieter A r n d t , Die Bauvolumenrechnung
und ihre aktuelle Bedeutung, Die Bauwirtschaft
Jg. 1958, S. 249.

Damit zeigt sich die quantitative Bedeutung des Wohnungsbaues, der in der Nachkriegszeit etwa die Hälfte des gesamten Bauvolumens ausmacht, während für die - staatlichen Eingriffen erheblich weniger unterworfenen - Vorkriegszeit mit einem etwa gleichmässigen Anteil der drei Baubereiche von je einem Drittel gerechnet wurde.

Zu der oben angegebenen Grösse des Bauvolumens im engeren Sinne ¹⁾ rechnet das Ifo-Institut noch den in der amtlichen Statistik nicht unter 'Bauwirtschaft' erfassten Stahl- und Holzkonstruktionsbau (1,5 Mrd.DM) und die Eigenleistungen der Bauherren (1,43 Mrd.DM), so dass sich für 1957 ein Bauvolumen im weiteren Sinne von 26,10 Mrd.DM ergibt²⁾.

Die Aufteilung dieses gesamten Produktionswertes auf die einzelnen Wertbestandteile zeigt Tabelle 2.

Damit ergibt sich ein Prozentsatz von 44,8 für die eigene Wertschöpfung. Der weitaus grösste Teil der Vorleistungen anderer Wirtschaftszweige entfällt auf die Rohmateriallieferungen (35%). Die Direktlieferungen³⁾ an die Bauwirtschaft wurden nach 15 Industriegruppen untersucht. Die einzelnen Industriegruppen sind in der Tabelle 3 mit abnehmendem Prozentsatz der bauorientierten Lieferungen am Gesamtumsatz geordnet⁴⁾, so dass sich ein guter Überblick

1) Vergl. Anm. 2) S.53.

2) Wirtschaftskonjunktur, Bericht des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung, München a.a.O., S.23.

3) Die Untersuchung des Ifo-Instituts erstreckt sich darüber hinaus auch auf die quantitativen Verflechtungen der Vorlieferer mit deren eigenen Vorlieferanten. Damit kommt man zu einem interessanten Überblick über die gesamten bauorientierten Lieferungen der westdeutschen Industrie. Die Ergebnisse sind in einer input-output-Tabelle - a.a.O., S.26 - zusammengefasst.

4) abweichend von der ursprünglichen Aufstellung, die die Industriegruppen nach der absoluten Höhe der Lieferungen an die Bauwirtschaft ordnet.

Tabelle 2: Wertbestandteile des Bauvolumens im Jahre 1957

	in Mill.DM	in vH
Rohmateriallieferungen der Industrie	9.118	35,0
Handelsleistungen	1.370	5,2
Verkehrsleistungen *)	850	3,3
Sonstige Vorleistungen **)	1.300	5,0
Abschreibungen	440	1,7
Betriebssteuern	1.330	5,0
Wertschöpfung ***)	11.692	44,8
Bauproduktion insgesamt	26.100	100,0

*) Eisenbahnen, Binnenschifffahrt und Strassengüterfernverkehr

**) Kohle, Oel, Elektrizität, Büromaterial, Post, Banken, Versicherungen u.a.

***) Löhne, Gehälter, Leistungen des tätigen Betriebsinhabers, Gewinne, Zinsen, Mieten.

Quelle: Wirtschaftskonjunktur, Berichtes des Ifo-Instituts, a.a.O., S. 23

Tabelle 3: Bauwirtschaft und ihre Materiallieferanten 1957

Industriegruppen	Direktlieferungen an d.Bauwirtschaft		
	Mill. DM	in % d.Ges.- umsatzes d. Ind.gruppe	in % d.Roh- materialver- brauchs d. Bauwirtsch.
1. Industrie der Steine und Erden	3.716	67,4	40,7
2. Sägewerk und Holzbe- arbeitung	1.155	49,4	12,7
3. Feinkeramische In- dustrie	286	24,2	3,2
4. Eisen-,Stahl- und Tempergiesserei	497	16,6	5,5
5. Glasindustrie	171	12,1	1,9
6. Holzverarbeitende Industrie	375	9,2	4,1
7. Eisenschaffende In- dustrie	1.067	7,4	11,7
8. Kunststoffverarbeiten- de Industrie	90	5,7	0,9
9. Stahlbau	150	4,9	1,6
10. Eisen-,Blech-und Metall- warenindustrie	337	4,6	3,7
11. Zieherei und Kaltwalz- werke	150	4,3	1,6
12. Chemische Industrie	583	3,6	6,4
13. Elektrotechnische In- dustrie	441	3,2	4,8
14. Kautschuk und Asbest ver- arbeitende Industrie	50	2,0	0,6
15. NE-Metallindustrie	50	1,4	0,6
Direktlieferungen insges.	9.118	.	100, 0

über die Abhängigkeit dieser Gruppen von der Baukonjunktur ergibt.

Dabei steht an erster Stelle - wie nicht anders zu erwarten - die Industrie der Steine und Erden. Über- raschend stark ist aber auch der Anteil der Holzver- arbeitung, der feinkeramischen Industrie und der Giessereien. Je höher nun der prozentuale Anteil der bauorientierten Leistungen am Umsatz einer In- dustriegruppe ist, desto grösser ist nicht nur de- ren konjunkturelle Abhängigkeit, sondern desto stärker sind sie auch den saisonalen Schwankungen des Baugewerbes unterworfen. Selbst wenn wirtschafts- politische Maßnahmen gegenüber den konjunkturellen Erscheinungen Erfolg haben, so ist eine spürbare Milderung der krassen jahreszeitlichen Ausschläge einstweilen trotz aller Bemühungen kaum zu erwarten. Dabei wird die saisonale Abhängigkeit auch durch die technischen Eigenschaften der produzierten Gü- ter beeinflusst, insb. die Lagerfähigkeit¹⁾.

Teilweise sind zudem die Produzenten von Baumateria- lien ihrerseits direkt von den Witterungsverhältnis- sen abhängig, so dass der saisonale Rhythmus von dieser Seite eine weitere Verstärkung erfährt.

2. Hinsichtlich des Beschäftigungseffektes.

Im Jahre 1957²⁾ waren 2 013 757 Beschäftigte³⁾ im Bau-, Ausbau- und Bauhilfsgewerbe tätig. Eine solche

1) Dabei soll die finanzielle Seite des Problems ausser Acht gelassen werden, sie spielt bei den überwiegend mittelständigen Unternehmungen eine bedeutende Rolle.

2) Stichtag: 30. 9. 1957.

3) Beschäftigte Arbeiter, Angestellte und Beamte, also ohne Selbständige.

Quelle: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepu- blik Deutschland 1958, S. 115.

isolierte Betrachtung ist jedoch unzureichend. Aufgrund der oben angedeuteten wirtschaftlichen Verflechtung der Bauwirtschaft mit vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereichen muss mit quantitativ bedeutsamen weiteren Wirkungen gerechnet werden. Das Ifo-Institut suchte diese Ausstrahlungen auf die Beschäftigten der Industrie zahlenmässig zu erfassen. Dabei wurde nach vier Gruppen differenziert: zunächst wurden 1. die Beschäftigten erfasst, die für direkte Lieferungen an die Bauwirtschaft tätig waren. Da diese Industrien aber ihrerseits zur Erstellung der bauabhängigen Produkte Vorlieferungen benötigen, mussten auch die 2. die mit der Produktion solcher "indirekten Lieferungen" Beschäftigten erfasst werden. Aufgrund der Nachfrage auslösenden Wirkungen von Neubauten aber werden 3. "induzierte Lieferungen" erfolgen, die ihrerseits wieder auf Vorlieferanten angewiesen sind: 4. "indirekt induzierte Lieferungen".

Es ist verständlich, dass solche Zahlenangaben zum Teil auf groben Schätzungen beruhen; sie sind aber unerlässlich, um Anhaltspunkte für Grössenordnungen zu bekommen. Rechnet man zu den 2,013 Millionen Beschäftigten im Baugewerbe die Gesamtzahl der von diesen Auswirkungen der Bauwirtschaft betroffenen Erwerbstätigen von 530 000 hinzu, so kommt man - bei einer Gesamtbeschäftigung von 18 966 907 - auf einen Prozentsatz von 13,4. Darunter sind jedoch nicht diejenigen enthalten, die für den bauorientierten Handel und Verkehr tätig waren. Somit schätzt das Ifo-Institut, dass jeder siebente Beschäftigte direkt oder indirekt von der Bauwirtschaft abhängig ist.¹⁾

1) Eine auf weniger detaillierten Daten basierende Schätzung in den USA kommt zu dem Ergebnis, daß etwa 10% der Beschäftigten direkt oder indirekt am Baugeschehen beteiligt sind. Miles L. Coleman and Robinson Newcomb, Stabilizing Construction: The Record and Potential, New York, Toronto, London 1952, S.10.

Tabelle 4: Auswirkungen der Bauwirtschaft auf die Beschäftigung der Industrie im Jahre 1957

	Anzahl der Ges.Besch. der Ind.- gruppe	darunter Besch., die für die Lieferung an die Bauwirtsch. tätig waren und zwar für:				alle Lieferg. insgesamt v. H. der Besch.
		direkte Lieferg.	indir. Lieferg.	induz. Lieferg.	indirekt induz. Lg.	
Kohlenbergbau	586.128	-	-	-	31.500	5,4
Investitionsgüterlieferanten	822.000	-	-	-	-	-
Maschinenbau	822.000	18.700	-	-	-	2,3
Fahrzeugbau	319.967	6.930	-	-	-	2,2
Materiallieferanten						
Industrie d. Steine und Erden	255.898	174.000	5.000	-	-	69,9
Sägewerke u. Holzbearbeitung	88.826	43.000	4.000	-	6.200	59,9
Eisenschaffende Industrie	258.917	21.460	7.360	-	680	11,4
Chemische Industrie	403.260	18.500	2.010	-	-	5,1
Eisen-, Stahl- u. Tempergießerei	169.363	25.240	430	-	340	15,3
Elektrotechnische Industrie	647.318	14.400	1.030	9.900	-	3,9
Holzverarbeitende Industrie	220.050	19.000	220	28.600	-	21,7
Eisen-, Blech- u. Metallwarening.	365.701	17.150	730	12.450	-	8,3
Feinkeramische Industrie	87.362	16.000	2.600	-	-	21,3
Glasindustrie	79.898	7.700	470	-	-	10,2
Stahlbau	134.283	6.710	-	-	-	5,0
Ziehereien u. Kaltwalzwerke	75.300	3.250	900	-	-	5,5
Kunststoffverarbeitung. Ind.	62.700	3.500	630	-	-	6,7
Kautschuk u. Asbest verarb. Ind.	94.100	1.900	-	-	-	2,0
NE-Metallindustrie	75.500	1.000	2.570	-	-	4,7
Textilindustrie	646.600	-	-	8.830	5.560	2,2
Alle Gruppen	5.393.171	398.540	27.950	59.780	44.280	9,8
					530.550	

Diese Berechnungen des Ifo-Instituts geben natürlich nur einen ersten groben Überblick. Sie zeigen als partielle Analyse eines Zeitpunktes bzw. einer Zeitperiode das Ausmaß der wirtschaftlichen Verflechtung der Bauwirtschaft. Um zu fundierten Aussagen über die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen etwa einer aufgrund staatlicher Maßnahmen forcierten Bautätigkeit in einem bestimmten Betrag zu kommen, müsste die Untersuchung ausgeweitet werden zu einem umfassenden Input-Output-System. Mit Hilfe einer solchen Input-Output-Analyse könnte man dann ein wirtschaftspolitisches Orientierungsmodell konstruieren, das einen Funktionalzusammenhang zwischen den einzelnen Inputmengen oder -werten und dem Output herstellt. Zwei Fragen könnten damit - auf quantitativer Basis beantwortet werden¹⁾:

Welche Inputmengen werden für ein gewünschtes oder als realisierbar angesehenes Produktionsvolumen benötigt?

Wie gross muss die Nachfrage sein, um aufgrund der vorhandenen bzw. kurzfristig erweiterbaren Produktionskapazitäten bestimmte Zielsetzungen, z. B. die Vollbeschäftigung zu erreichen?

Eine solche Analyse würde nicht nur die theoretische Grundlage für staatliche Eingriffe auf dem Bau-

1) vergl. hierzu Heinz P l a t t , Input-Output-analyse, Schriften zur wirtschaftswissenschaftlichen Forschung, Band 6, Meisenheim 1957, S.112

(speziell Wohnungsbau-)sektor bieten, sondern für jegliche Maßnahmen zur Veränderung der Gesamtnachfrage. Denn die konjunkturell sehr erheblichen Ausschläge des privaten Bauvolumens können - und sollen - ja nicht immer durch öffentliche Investitionen auf dem einen Gebiet ausgeglichen werden. Aufgrund der Durchleuchtung der Fernwirkungen einer Baukonjunktur auf die anderen Wirtschaftsbereiche können gezielte Maßnahmen auch direkt bei diesen betroffenen Sektoren ansetzen. Allerdings fehlen einstweilen noch die nötigen statistischen Verifizierungen, so daß zunächst die vorliegenden Forschungsergebnisse der Studie des Ifo-Instituts als Ansatzpunkte einer später zu erstellenden vollständigen Input-Output-Analyse herangezogen werden müssen.

IV. Anlagevermögen an Wohnungsbauten

1. Die Größe des Anlagevermögens

Eine Darstellung der Bedeutung der Wohnungswirtschaft im Rahmen der gesamten Volkswirtschaft bedarf der Ergänzung hinsichtlich einer Analyse der Vermögensstruktur, um die für die konjunkturpolitische Fragestellung entscheidenden Unterlagen für die Berechnung des Einkommens- und Kapazitätseffektes zu erhalten. Der Bestand an Wohnhäusern hat die verschiedensten Dimensionen: Größen-, Flächen- oder Raummaße, Baustil, Ausstattung, Lage, Zahl der Wohnungen pro Gebäude, Bodenfläche, Abnutzung. Daher ist die Konstruktion eines eindeutigen Masses sehr problematisch, auch wenn - bei Zugrundelegung der Geldeinheit als einheitliche Dimension -

im Preise alle diese Merkmale eingegangen sind.¹⁾
Allerdings sind die meisten dieser verschiedenen Merkmale abhängig vom Alter oder den ursprünglich aufgewendeten (Real-)Kosten unter Berücksichtigung der Verbesserungsinvestitionen. So sind Größe, Ausstattung, technische Eigenschaften des Baus, Grundstücksgröße und häufig die örtliche Lage mit den ursprünglichen Kosten meist direkt, die gegenwärtige Wertung des Baustils und der Ausstattung sowie die Abnutzung invers mit dem Alter korreliert.²⁾
Daher kann trotz aller Bedenken im einzelnen Fall die weite Streuung der charakteristischen Merkmale auf eine Korrelation mit nur zwei Größen - der Zeit und den früher aufgewendeten Kosten - reduziert werden.

-
- 1) Zu den Problemen der Messung des vorhandenen Bestandes siehe James S. Duesenberry, Business Cycles and Economic Growth, New York, Toronto, London 1958, S. 165-169.
 - 2) James S. Duesenberry, a.a.O., S. 166. Dabei gibt es aber manche Ausnahmen: Die gegenwärtige Stilwertung unterliegt einem starken Wandel und häufig gelten sehr alte Gebäude als "geschmackvoller" als relativ jüngere. Ältere Wohnviertel verlieren durch zunehmende Verkehrsdichte, Verschleiß usw., aber können durch soziale Umschichtungen (z. B. Künstlerviertel) auch eine Aufwertung erfahren.

Noch fehlen laufende amtliche Volksvermögensberechnungen, die als notwendige Ergänzung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dienen könnten. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (i.F. DIW) hat sich daher in einer Reihe von Einzeluntersuchungen der Aufgabe unterzogen, neben methodischen Vorarbeiten für die wichtigsten Teilgebiete Vermögensrechnungen aufzustellen.

Als erste Orientierung über die Bedeutung der Wohnungswirtschaft unter dem Aspekt einer volkswirtschaftlichen Vermögensrechnung mag folgende Tabelle dienen:

Tabelle 5

Anlagevermögen an Wohnungsbauten in der Bundesrepublik

	Einheit	1913	1929	1939	1948	1950	1955
Neuwert	in Mrd. DM zu	118,5	130,0	146,0	130,0	138,0	168,0
Zeitwert	Preisen von 1950	90,0	96,0	110,0	75,5	77,0	100,0
Gütegrad	in vH	75	75	75	58	57	59,5

Quelle: Ferdinand G r ü n i g, Versuch einer Volksvermögensrechnung der Deutschen Bundesrepublik, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Sonderhefte N.F. Nr.41, Berlin 1958, S.13

Das DIW weist also getrennt Neuwerte, Zeitwerte und - in Anlehnung an die Bilanzierungspraxis der Deutschen Bundesbahn - den Gütegrad aus.

Unter Neuwert ist dabei der am Stichtag ¹⁾ vorhandene Bestand an Wohngebäuden zu verstehen, wobei der Wert

1) Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszweigen, insbes. der Industrie ist hier der Bestand durch einige Totalerhebungen und durch die laufende amtliche Statistik verhältnismäßig leicht festzustellen.

der Grundstücke keine Berücksichtigung findet. ¹⁾

Der Zeitwert berücksichtigt die seit Errichtung der Bauten eingetretenen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Anlagenbestandes vor allem hinsichtlich der noch zu erwartenden Nutzungsdauer, aber auch hinsichtlich der Qualität je Neuwert-Einheit verglichen mit der bei den Neubauten des Stichjahres üblichen Qualität.

Arndt rechnet dabei mit einem gleichbleibenden Durchschnittssatz für die Abschreibungen von 1%. ²⁾

1) Diese nicht reproduzierbaren Vermögensbestandteile werden ja weder erzeugt noch verbraucht, gehen also nicht in eine Kreislaufbetrachtung ein. Die Vernachlässigung der Grundstückswerte ist hier auch aus Gründen der äußerst schwierigen statistischen Erfassung gerechtfertigt; in der Mehrzahl ökonomischer Analysen erweist sich dieses Vorgehen allerdings als - häufig nicht beachteter - Mangel.

2) Da der Bestand an Wohnungen im Vergleich zum jährlichen Zugang sehr groß ist, fallen relativ geringfügige Veränderungen oder Fehlschätzungen der Höhe des Abschreibungssatzes sehr stark ins Gewicht, so daß Schlüsse auf die Höhe des Zeitwertes außerordentlich arbiträr sind. Repräsentative amerikanische Statistiken versuchen, den Abschreibungsbetrag zu messen durch die Differenz zwischen dem gegenwärtigen Marktwert und den geschätzten Reproduktionskosten eines möglichst ähnlichen Hauses (David M. Blank und Louis Winnick, a.a.O., (siehe unten) S.28). Da man aber zu solchen Werten aufgrund des technischen und Stilwandels kaum gelangen wird, werden Schätzungen von Fachleuten verwendet, was einen erheblichen Unsicherheitsfaktor bedeutet. Dennoch hat eine solche Methode Vorteile gegenüber der aus Gründen der mathematischen Einfachheit eingeführten Konvention, den Abschreibungssatz als den reziproken Wert der Lebensdauer eines Hauses zu verwenden. Es gibt weder exakte Daten über die Lebensdauer noch verlässliche Annahmen über den Wert eines Hauses im Zeitpunkt des Abbruches. Weiterhin hat die Verwendung linearer Abschreibungssätze - gewonnen aufgrund der physischen Lebensdauer - den Nachteil, daß die bei so langen Perioden wichtige zeitliche Verteilung der Wertminderung nicht erfaßt wird. Wenn auch der technische Fortschritt bei der Erstellung des Rohbaues ohne große strukturelle Brüche erfolgt (abgesehen vom Stil- und Geschmackswandel), so bestehen hinsichtlich der Ausstattung doch erhebliche Unterschiede, z.B. der Übergang zur Zentralheizung usw. So schwanken amerikanische Schätzungen der Abschreibungsquote zwischen 2-3% und 0,6%. Für eine detaillierte Darstellung der Problematik siehe David M. Blank and Louis Winnick, Capital Formation in Private Nonform Residential Construction, in: Problems of Capital Formation, Concepts, Measurement, and Controlling Factors. Studies in Income and Wealth, Vol.19, Princeton 1957, S.28-36.

Eine dementsprechende mittlere Nutzungsdauer der Wohngebäude von 100 Jahren dürfte für die deutschen Verhältnisse seit Mitte des vorigen Jahrhunderts annähernd zutreffen. Ob ein solcher konstanter Abschreibungssatz von 1% für einen weiten Bereich der nach dem Kriege bzw. nach der Währungsreform im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichteten Wohnungen noch zutreffen dürfte, scheint sehr fraglich zu sein.¹⁾ Jedoch würde ein variabler Abschreibungssatz die Rechnung allzu sehr komplizieren. Für relativ kurzfristige Betrachtungen des aufgrund des vorhandenen Anlagebestandes möglichen Produktionsvolumens ist vor allem der Neuwert relevant. Die Zeitwerte dagegen geben über das durch das Anlagevermögen repräsentierte langfristige Leistungspotential Aufschluß.

Der Gütegrad ist der Quotient von Zeitwert und Neuwert. Bei der Interpretation der Zahlen aus obiger Tabelle muß man sich die Beziehungen zwischen Zeitwert und Gütegrad vor Augen halten. Am Ende einer in Bezug auf die Nutzungsdauer hinreichend langen Periode gleich hoher Investitionen wird der Gütegrad eines Anlagenbestandes einen Satz von 50% erreichen. Dementsprechend führt eine expansive Investitionstätigkeit zu höheren Gütegraden. Da solche - anhaltenden - starken Zuwachsraten vorwiegend über längere Zeiträume zu beobachten sind, ist es verständlich, daß der Wohnungsbau, der ja mit besonders langen Nutzungszeiten rechnet, auch relativ sehr hohe Gütegrade aufweisen kann.

1) So auch Klaus Dieter A r n d t, Das Anlagevermögen an Wohnungsbauten im Bundesgebiet und in West-Berlin, Vierteljahreshefte für Wirtschaftsforschung 1953, S.51, der die Abschreibungsquote von 1% nur deshalb beibehält, da die älteren Bauten durchschnittlich eine weit längere Nutzungsdauer hatten. - Eine ausführliche Diskussion dieser Argumente bei Klaus Dieter A r n d t, Anlagenverschleiß und Anlageersatz in der Westdeutschen Wohnungswirtschaft, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Sonderhefte N.F. Nr.40, Berlin 1957, insbes. S.9.

Dies zeigt sich in Tabelle 5. Die ungewöhnlich hohen Werte für die Jahre bis 1939 spiegeln einmal eine stark progressive Investitionstätigkeit wider, zum anderen ergeben sie sich rein rechnerisch aus den geringen Abschreibungsquoten. Der starke Einbruch im Jahre 1948 resultiert, wie aus der Tabelle 5 ersichtlich, vor allem aus der Abnahme des Zeitwertes. Während der Neuwert 1948 noch 89% des Wertes von 1939 betragen hatte, betrug die Abnahme des Zeitwertes für die gleiche Periode 32%. Hier wirken sich insbesondere die unterlassene Instandsetzung und der Rückgang der Neubauten aus - neben den Zerstörungen, die ja bereits im Neuwert Berücksichtigung gefunden haben. Diese relative Verschiebung der Zeit- und Neuwerte finden dann ihren Niederschlag in der Höhe des Gütegrades, der in der betrachteten Periode von 75% auf 58% absank. Trotz dieses scharfen strukturellen Einbruchs scheint ein Gütegrad von 58% im Jahre 1948 bei einem Vergleich mit den der Tabelle 6 entsprechenden, für die Industrie gültigen Werten nicht den Schluß zuzulassen, daß die Wohnungswirtschaft

Tabelle 6

Anlagevermögen der Industrie in der Bundesrepublik in
Mrd. DM zu Preisen von 1950 bzw. beim Gütegrad in vH

	1913	1929	1939	1948	1950	1955
Neuwert	35,0	52,8	58,9	57,2	63,8	91,2
Zeitwert	20,0	28,0	32,7	32,2	36,5	55,9
Gütegrad	57	53	56	56	57	61

Quelle: Ferdinand Grünig, a.a.O., S.17

im Zeitpunkt der Währungsreform eine besonders schlechte Ausgangsposition gehabt hätte. ¹⁾

1) Zum Vergleich seien die Gütegrade der gesamten Wirtschaft angegeben (die Zahlen beziehen sich dabei auf die gleichen Jahre wie oben in Tabelle 5 und 6):

62,9 61,2 62,8 51,5 51,3 56,3

Quelle: Ferdinand Grünig, a.a.O., S.47

Aber in diesem relativ hohen Gütegrad kommt eben, wie oben schon erwähnt, zum Ausdruck, daß der Altersaufbau und die langjährige Nutzungsdauer stärker zu Buch schlagen als die direkten Kriegszerstörungen. Zudem zeigt ein Blick auf die Entwicklung der Gütegrade bis 1955 deutlich, wie wenig aussagefähig die absolute Höhe der Werte gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft ist. Trotz der starken Wiederaufbautätigkeit stieg der Gütegrad der Wohnungswirtschaft in der betrachteten Periode viel langsamer als im Bereich der Industrie. Zieht man dazu noch in Betracht, daß die der Berechnung unterstellte Abschreibungsquote von 1% der Wohngebäude als sehr optimistisch anzusehen ist, ¹⁾ was sich in einer Überhöhung der Zeitwerte und damit des Gütegrades auswirkt, so fällt der Vergleich noch ungünstiger aus.

Die Tatsache des verhältnismäßig langsamen Ansteigens des Gütegrades ergibt sich neben der langen Nutzungsdauer insbesondere daraus, daß wegen der Größe des vorhandenen Anlagebestandes der jährliche Zuwachs relativ geringfügig ist.

Wie Tabelle 7 zeigt, betrug der Anteil der Wohnungswirtschaft am gesamten Anlagevermögen (Neuwert) 1955 30,9%. Wenn auch im Zuge eines starken Industrialisierungsprozesses, der sich insbesondere bei der Energieversorgung bemerkbar macht, der relative Anteil der Wohnungswirtschaft in der Zeit von 1913 bis 1955 sich langsam verminderte, so bleibt er doch noch immer auf nahezu einem Drittel, während sich der Anteil der Industrie als zweitgrößtem Wirtschaftszweig trotz hoher Zuwachsraten nur auf 16,8% (1955) steigern konnte.

Tabelle 7 gestattet einen interessanten Einblick in die strukturell verschiedene Entwicklung der einzelnen Wirtschaftszweige in der Wiederaufbauperiode seit der Währungsreform. Der Neuwert des gesamten Anlagevermögens wuchs von 1948 bis 1955 um 32%. Der anteilige Zuwachs der betrachteten Wirtschaftszweige geht aus folgender Tabelle 8 hervor:

1) s. oben S.66 und Anm.2, S.65.

Tabelle 7

Anteil der Wirtschaftszweige am N e u w e r t in vH

	1913	1923	1939	1948	1950	1955
Landwirtsch.	8,5	7,7	6,6	6,9	6,8	6,1
Industrie	10,3	13,2	12,4	13,9	14,5	16,8
Elektrizität Gas, Wasser	1,5	2,9	3,4	3,4	3,6	4,6
Verkehr	20,5	18,9	19,3	19,4	19,1	17,6
Wohnungswirt.	34,8	32,4	30,7	31,5	31,3	30,9
Öffentl. Verwalt.	16,1	16,5	19,1	16,5	16,2	15,6
Sonstige Wirtsch.	8,3	8,4	8,5	8,4	8,5	8,4
Gesamte Wirtsch.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabelle 8

Zuwachs der Periode 1948 - 1955 in v.H. der Neuwerte
für 1948, Preise von 1950

Landwirtschaft	16,9 %
Industrie	51,5 %
Elektrizität, Gas, Wasser	75,0 %
Verkehr	20,0 %
Wohnungswirtschaft	29,2 %
Öffentliche Verwaltung	25,0 %
Sonstige Wirtschaft	32,0 %
Gesamte Wirtschaft	31,9 %

Die Werte der Tabelle wurden errechnet aus Zahlenangaben bei Ferdinand G r ü n i g, a.a.O. S.46 -48 (Zahlenanhang).

Den weitaus grössten Fortschritt erzielten also die Industrie und die Energieversorgung. Ihre Anlageneuwerte überschritten im Jahre 1955 den Stand von 1948 um 59% und 75 % .

Wenn auch der Wohnungsbau in weitem Abstand mit 29,2% folgt, so entspricht dieser Wert immerhin etwa dem Durchschnitt, den er mit einem hohen Anteil am gesamten Volkvermögen von 30% stark beeinflusst. Bei der Interpretation dieser Zahl ist zu berücksichtigen, dass auch in diese Zuwachsgrösse die charakteristischen Merkmale des

Anlagevermögens dieses Wirtschaftszweiges eingehen, vor allem der relativ zum Neuzugang grosse Anfangsbestand. Insofern ist ein vorschneller Vergleich mit den hohen Werten für Industrie und Energiewirtschaft vorsichtig zu beurteilen. Die Aufbauleistung nach 1948 ist besonders bemerkenswert bei einem Vergleich mit den entsprechenden Zahlen für den Zeitraum von 1913 bis 1939. In dieser Periode von 26 Jahren - im Vergleich zu den 7 Jahren von 1948 bis 1955 - betrug der Zuwachs 23,2 %. In diesem Zusammenhang ist es interessant, dass amerikanische Untersuchungen auf einen - auch durch die seit 1935 einsetzende staatliche Förderung des Wohnungsbaus nicht unterbrochenen - ausgeprägten Trend der Verlangsamung der Wachstumsraten beim Wohnungsbau in Verbindung mit einer Abnahme der realen Aufwendungen pro Wohneinheit hinweisen. Da es sich hier aber um säkulare Erscheinungen handelt, die vor allem für wachstumstheoretische Analysen relevant sind, wird dieser Gesichtspunkt der langfristigen Entwicklung in diesem Zusammenhang vernachlässigt. Zudem ist der Beobachtungszeitraum bezogen auf die deutschen Verhältnisse noch viel zu kurz, um mit genügender Sicherheit auf trendmässige Phänomene schliessen zu können¹⁾.

-
- 1) Für eine detaillierte Darstellung siehe Leo Grebler, David M. Blank, Louis Winnick, Capital Formation in Residential Real Estate. Trends and Prospects, Princeton 1956, Kapitel VII und IX.

2) Die Relation von Anlagevermögen zu Produktionsleistung.

Die bisherige Darstellung der quantitativen Bedeutung des Anlagevermögens der Wohnungswirtschaft, insbesondere in ihrer relativen Stellung zu anderen Wirtschaftszweigen und in ihrer zeitlichen Entwicklung, vermittelte bereits wertvolle Einsichten in die Struktur unserer Volkswirtschaft. Das Hauptinteresse einer volkswirtschaftlichen Vermögensrechnung richtet sich jedoch auf den Zusammenhang von Anlagevermögen und laufendem Produktionsergebnis.

Hierbei ergeben sich zwei Fragestellungen, je nachdem, welche der beiden in Beziehung zu setzenden Grössen man als gegeben bzw. variabel betrachtet. Also einmal die Frage nach der Höhe des auf Grund der vorhandenen Anlagekapazitäten realisierten oder potentiellen Outputs, und zum anderen die Frage, welcher Betrag zu investieren ist, um eine bestimmte, in ihrer Höhe gegebene oder geplante laufende Produktion zu ermöglichen.

Diese Relation - der Kapitalkoeffizient - lässt sich auf Grund der vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung errechneten Zahlen der Werte des Anlagevermögens sowohl auf den Neuwert als auch auf den Zeitwert beziehen. Beide Koeffizienten wurden auch berechnet.

Die Quantifizierung dieser Relation ist vor allem ein Problem der Bewertung. Auf der Seite des Anlagevermögens liegen die vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung errechneten Zahlen vor, also Neu- und Zeitwerte. Daraus ergeben sich - in der Terminologie des DIW - Brutto- und Nettokapitalkoeffizienten. Für unsere, im Folgenden noch zu präzisierende Fragestellung empfiehlt es sich, mit Hilfe der auf Grund der Neuwerte errechneten (Brutto)-Kapitalkoeffizienten weiterzuarbeiten. Die Zeitwerte unterliegen infolge Veränderungen des Gütegrades der Anlagen zu grossen Schwankungen und sind wegen der schwierigen Schätzung der Abschreibungsquote zu arbiträr. Hieraus kann sich ein störender Einfluss auf die Grösse des Kapitalkoeffizienten bemerkbar machen. Zudem interessieren die Zeitwerte vorwiegend im Hinblick auf wachstumstheo-

retische, langfristige Betrachtungen oder auch strukturelle Änderungen.

Die Bewertungsproblematik taucht in verstärktem Masse bei der zweiten in die Relation eingehenden Grösse auf. Theoretisch exakt kann man diese als Kapazitätswachstum bezeichnen. Hier entsteht also die Frage, ob man den potentiell maximalen Output betrachten soll oder nur den realisierten. Für den Wohnungsbau nach dem Kriege dürften sich beide Werte decken¹⁾.

Schwieriger aber ist eine Quantifizierung dadurch, dass der Kapazitätskoeffizient zunächst nur eine technische Relation bildet. Die Berücksichtigung ökonomischer Faktoren ergibt sich beim Wohnungsbau aus der Mietpreisbildung. Erfolgt diese gemäss den Marktgesetzen, so errechnet sich unter der Voraussetzung einer vollen Ausnutzung der Anlagen der Wert der Produktion aus der Multiplikation der technisch möglichen, potentiellen Kapazität mit den jeweiligen Mietpreisen. Sind die Mieten jedoch gebunden, so verringert sich der Aussagewert des Kapitalkoeffizienten sowohl in seinem technischen als auch in seinem ökonomischen Gehalt.

a) Die Höhe des Kapitalkoeffizienten im Wohnungsbau.

Im Jahre 1950 betrug das Anlagevermögen an Wohnungsbauten 138 Mrd. DM (Neuwert)²⁾. Die Ausgaben für Woh-

1) Über die Problematik dieser aus dem Grad der Ausnutzung resultierenden Unterscheidung von "empirischen" und "theoretischen" Kapitalkoeffizienten für den Bereich der Industrie siehe Rolf K r e n g e l, Die Entwicklung des Anlagevermögens der Westdeutschen Industrie von 1924 bis 1955, Ein Beitrag zur Problematik der Vermögensrechnung. Wirtschaftsforschung und Wirtschaftsführung, Festgabe für Ferdinand Friedensburg, Berlin 1956, S. 130/131.

2) Siehe Tabelle 5 S.64.

nungsnutzung beliefen sich auf 4,467 Mrd. DM.^{3) 3a)}
Somit ergibt sich ein Kapitalkoeffizient von über 30. ⁴⁾

3) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland, 1957, S.559.

Der Bezug auf 1950 erfolgte deshalb, weil die in der Tabelle angegebenen Werte des Anlagevermögens in

Preisen von 1950 ausgedrückt werden. Daher läßt sich hier ein Vergleich mit dem Nettoproduktionswert unschwer durchführen. Eine Betrachtung für mehrere Zeitpunkte bringt keine wesentlich anderen Resultate. Zwar erhöhen sich in der Zwischenzeit die Mieten; dieser Effekt wurde jedoch ausgeglichen, ja sogar überkompensiert (Ferdinand G r ü n i g, a.a.O., S.32) durch Steigerungen der Baukosten. Auch mit einem Wachsen des Anteils des freifinanzierten Wohnungsbau - mit erheblich höheren Mieten - ergeben sich Veränderungen des Kapitalkoeffizienten. Die zeitliche Entwicklung soll hier jedoch nicht berücksichtigt werden, zumal sie bei der absoluten Höhe des Kapitalkoeffizienten relativ kaum beeinflußt wird.

3a) In diesen Betrag der Produktionsleistung geht auch der Gegenwert für nicht statistisch erfaßte Vermögensbestandteile ein, insbes. Grundstückskosten. Dieser Gesichtspunkt wird von den meisten Autoren außer Acht gelassen. Zum Teil ist das gerechtfertigt, weil für alle anderen Bereiche diese Werte ebenfalls vernachlässigt werden, so daß bei einem Vergleich die entscheidenden Relationen nicht verzerrt werden. Das gilt aber nur unter der - unrealistischen - Voraussetzung, daß der Anteil der Vermögensteile in allen Bereichen etwa gleich ist.

Einen anderen Rechtfertigungsgrund mag man in der terminologischen Konsequenz erblicken: Analysen volkswirtschaftlicher Realkapitalbildung berücksichtigen im allgemeinen nur reproduzierbare Vermögensbestandteile.

4) Der von G r ü n i g (a.a.O., S.31) angegebene Wert von 28,5 ging aus von einem Neuwert des Anlagevermögens im Jahre 1950 von 134 Mrd. DM., was allerdings dem Tabellenwert widerspricht. Der Betrag der Ausgaben für Wohnungsnutzung wurde ebenfalls nach neueren Angaben des Statistischen Bundesamtes revidiert.

Ein Vergleich dieses, durch staatlichen Eingriff verzerrten, mit anderen Kapitalkoeffizienten scheint geringen Aussagewert zu besitzen. Da es in diesem Zusammenhang aber mehr auf einen Vergleich der Größenordnungen als auf exakte Berechnungen ankommt, sei als Hilfsgröße ¹⁾ das Verhältnis des einmaligen Kapitaleinsatzes zu der jährlich während der Nutzungsdauer zu erwartenden Produktionsleistung aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg herangezogen, als die Mietpreisbildung noch weitgehend frei von staatlichen Eingriffen war. Nach einer Berechnung von Grünig ²⁾ ergab sich für diesen Zeitraum ein Kapitalkoeffizient von 12,5. ³⁾

Einen Versuch, einen Kapitalkoeffizienten für den von staatlichen Einflüssen freien Bereich des Wohnungsmarktes, den frei finanzierten Wohnungsbau, zu berechnen, führt zu sehr arbiträren Ergebnissen, da die in die Berechnung eingehenden Größen mit großen Fehlern

1) Als weiteres Argument für die Einführung dieses Hilfswertes kann man anführen, daß die Kapitalkoeffizienten durch technischen und organisatorischen Fortschritt relativ wenig beeinflußt werden - selbst in Produktionsbereichen, die einen wesentlich schnelleren technischen Fortschritt aufweisen als die - mehr konventionelle - Bauwirtschaft.

2) Ferdinand Grünig, a.a.O., S.30.

3) Ferdinand Friedensburg und Klaus Dieter Arndt (Der Wohnungsbau im Rahmen der gesamten Anlageinvestitionen, in: Deutsche Siedlungs- und Wohnungspolitik, Köln 1956, S.33) nehmen einen - marginalen - Kapitalkoeffizienten von 15 an.

behaftet sind. Dennoch soll hier der Versuch unternommen werden.

Nach einer Berechnung Arndts ¹⁾ ergab sich im Sektor des frei finanzierten Wohnungsbaues bei Unterstellung einer Miete von 2,65 bis 3,75 DM pro qm eine durchschnittliche Kapitalverzinsung von 11%. Da dieser Wert der jährlichen Miete gleichzusetzen ist und der reziproke Wert des Kapitalkoeffizienten den Prozentsatz der durchschnittlichen Miete angibt, läßt sich ²⁾ ein Kapitalkoeffizient von etwa 9,1 errechnen. Nun ist der bei Arndt angegebene vH-Satz von 11 eine Bruttogröße. Bei Berücksichtigung der von Grünig angenommenen Instandhaltungsquote von 0,75% ergibt sich eine Verzinsung von 10,25% und ein Kapitalkoeffizient von 9,8.

Dabei sind zwei weitere Einwände zu berücksichtigen: Erstens sind in der zuletzt angeführten Verzinsung von 10,25% Steuern und Beträge für gewisse Dienste, die im Mietwert abgegolten werden (z.B für Verwaltung), enthalten. Diese müssen berücksichtigt werden, um zum Nettowert zu gelangen.

Zweitens ist auch der Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaues nicht unabhängig von den allgemeinen Verzerrungen der Wohnungswirtschaft. So dürfte es sehr fraglich sein, ob sich eine relativ zum Zinsniveau so hohe Verzinsung bei einer Auflockerung des Mietgefüges halten können.

Beide Argumente sprechen also für eine Verringerung der Verzinsung und damit eine Erhöhung des Kapitalkoeffizienten, der damit dem Vorkriegswert von 12,5 recht nahe kommen dürfte.

1) Klaus Dieter Arndt, Wohnungsversorgung und Mietenniveau in der Bundesrepublik, DIW Sonderhefte, N.F. Nr.35, Berlin 1955, S.27.

2) aus der Gleichung $1/x = 11$

b) Vergleich des Kapitalkoeffizienten des Wohnungsbaues
mit anderen Wirtschaftsbereichen

Bei einem Vergleich mit den Kapitalkoeffizienten anderer Wirtschaftsbereiche, insbesondere der Industrie, werden die Eigentümlichkeiten der Wohnungswirtschaft besonders deutlich.

Dabei ist allerdings auszugehen von dem oben angeführten Vorkriegswert des Kapitalkoeffizienten für den Wohnungsbau von 12,5 und nicht von dem gegenwärtigen, durch staatliche Mietbindungen verzerrten Wert von etwa 30. Ein solcher Vergleich wäre insofern nicht gerechtfertigt, als heute die zu betrachtenden Wirtschaftsbereiche grundsätzlich verschiedenen Ordnungssystemen unterworfen sind. Nur für marktwirtschaftlichen Regeln gehorchende Wirtschaftszweige läßt sich eine sinnvolle Relation zwischen Anlagevermögen und Nettoproduktionswert aufstellen. Diese Relation soll ja eine vorwiegend technische Größe darstellen ¹⁾ und nicht durch - inkommensurable - ökonomische Faktoren 'verzerrt' werden.

Ein Vergleich aufgrund der gegenwärtigen Situation hat weiterhin zu berücksichtigen, daß nur 'theoretische' und nicht 'empirische' Kapitalkoeffizienten betrachtet werden können. ²⁾ Bis zur Beseitigung des noch vorhandenen Wohnungsdefizits wird man hier mit einem Ausnutzungsgrad von annähernd 100% rechnen müssen, ³⁾ während die

1) Allerdings gehen selbst in eine aufgrund preisbereinigter Daten erstellte Rechnung ökonomische Faktoren ein. Dies vor allem als Folge der Bewertungsprobleme.

2) Über den Unterschied, siehe oben S.72, Anm.1.

3) Womit potentiell möglicher und empirisch feststellbarer Output gleich groß sind.

Prozentsätze der anderen Bereiche bei etwa 80 - 90 liegen. ¹⁾

Die folgende Tabelle gestattet einen Einblick in die sehr erheblichen Abweichungen in der Höhe der Kapitalkoeffizienten der verschiedenen Sektoren. ²⁾

Tabelle 9

Angenäherte Höhe der Kapitalkoeffizienten in verschiedenen Wirtschaftsbereichen.

Wohnungswirtschaft	12,5 (30)
Energieversorgung, Verkehr	10
Landwirtschaft	2
Industrie	1,25 +
Handwerk, Handel, freie Berufe	unter 1
Gesamte Volkswirtschaft	3,6 ++

Der Wohnungsbau steht dabei mit Abstand an erster Stelle, so daß der Hinweis auf die fiktive Höhe der Relation - unter Berücksichtigung der Mietbindungen ergibt sich rechnerisch der Wert von etwa 30 - die extreme Stellung unberührt läßt.

-
- 1) Einen Überblick über den Ausnutzungsgrad des industriellen Anlagevermögens von 1924 bis 1956 gibt Rolf K r e n g e l, Anlagevermögen, Produktion und Beschäftigung der Industrie im Gebiet der Bundesrepublik von 1924 bis 1956. DIW Sonderhefte Nr.42, Berlin 1958, S.87. Der Ausnutzungsgrad unterliegt dabei starken zeitlichen Schwankungen; zudem zeigt er in den verschiedenen ausgewiesenen Untergruppen erhebliche Unterschiede.
- 2) Die Tabelle wurde zusammengestellt aus Angaben bei Ferdinand G r ü n i g, a.a.O., S.36-38. Hier handelt es sich allerdings um empirische Werte, also geht der Ausnutzungsgrad voll in die Größe der Kapitalkoeffizienten ein.
- + Durchschnittliche Bruttokapitalkoeffizienten der Industrie 1924-1956. Rolf K r e n g e l, Anlagevermögen a.a.O., S.84.
- ++ Gesamtes Anlagevermögen (Neuwerte) zum Bruttosozialprodukt (1955). Die Teilkoeffizienten werden dabei mit ihrem Anteil am Bruttosozialprodukt gewichtet.

Da der Kapitalkoeffizient die gesamte Nettoproduktionsleistung nur auf *e i n e n* an der Produktion beteiligten Produktionsfaktor bezieht, ist es verständlich, daß die Werte für die besonders kapitalintensiven Bereiche wie Wohnungsbau, Energieversorgung und Verkehr besonders hoch sein müssen. Neben dieser aus der Struktur des Inputs resultierenden Verschiedenheit ist zu beachten, daß der in die Relation als Nenner eingehende 'Output' durch die - angenommene - lange Nutzungsdauer sehr klein wird. Je nach Annahmen über die Höhe des Abschreibungssatzes wird sich damit der Kapitalkoeffizient - rein rechnerisch - ändern.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß z.B. in der Kalkulation der industriellen Fertigung die "durch den Nettoproduktionswert abgegoltenen Unkosten, wie Steuern, Ausgaben für Lagerhaltung, Dienstleistungen des Handwerks, des Handels, des Verkehrs, Reklamedienste usw. des unterschiedlichen Produktionsprozesses wegen ... wesentlich höher sind als bei der Wohnungswirtschaft". ¹⁾ Zudem ist auch ein durchschnittlich höherer Gewinnanteil in diesen Wirtschaftszweigen zu erwarten.

Die charakteristische Höhe des Kapitalkoeffizienten des Wohnungsbaues ist gleichbedeutend mit der Aussage, daß hier der Kapazitätseffekt ²⁾ besonders gering ist. Ein gegebener Investitionsbetrag wird also in dem Bereich der Wohnungswirtschaft nur zu einem etwa 10 mal geringeren Kapazitätsszuwachs führen als in der Industrie.

Auf die besondere Bedeutung, die der Unterschiedlichkeit des Einkommens- und Kapazitätseffektes bei verschiedenen Arten von Investitionen für den konjunkturellen Ablauf

1) Ferdinand G r ü n i g, a.a.O., S.33

2) der reziproke Wert des Kapitalkoeffizienten.

zukommt, hat Ehrlicher ¹⁾ hingewiesen. Dieses unterschiedliche Verhältnis von Einkommens- und Kapazitätseffekt führt bei ihm zu der Zweiteilung der Investitionen in konjunktur- und kreditabhängige. Der Wohnungsbau stellt mit seinem extrem geringen Kapazitätseffekt einen besonders ausgeprägten Fall einer kreditabhängigen Investition dar. In diesem Zusammenhang interessieren weniger die Fragen der verschiedenen Bestimmungsgründe beider Investitionsgruppen und die Tatsache, daß sie in ihrer zeitlichen Korrelation mit dem allgemeinen Konjunkturzyklus ein unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen. Im folgenden soll vielmehr die konjunkturpolitische Problemstellung erörtert werden.

Investitionen mit einem hohen Einkommens- aber geringen Kapazitätseffekt bewirken in Zeiten eines Konjunkturrückganges die erwünschte Steigerung der monetären Nachfrage, ohne diese expansive Tendenz durch eine gleichzeitige Erhöhung des Angebots wieder zu neutralisieren. Andererseits würde ein Zurückdrängen dieser Investitionen in Zeiten einer Voll- oder Überbeschäftigung die Nachfrage nach Produktionsfaktoren zugunsten dann erwünschter, kurzfristig kapazitätserhöhender Investitionen entlasten.

Dieses Argument kann grundsätzlich allerdings auch - mutatis mutandis - für die andere Gruppe der Investitionen geltend gemacht werden: so könnte man im Interesse einer antizyklischen Wirkung auch die Investitionen mit einem relativ hohen Kapazitätseffekt zu steuern versuchen. Der grundlegende Unterschied besteht jedoch darin, daß die erste Art der Investition, als deren Prototyp der Wohnungsbau gelten kann, einer Beeinflussung leichter zugänglich ist. Daher können sie, wenn der Marktmechanismus nicht von sich aus die gewünschte wechselseitige Verschiebung der relativen Investitionstätigkeit bewirkt, eher einen Ansatzpunkt staatlicher Konjunkturpolitik bilden. Diese Frage wird unten, Seite 128 ff., näher erörtert.

1) Werner Ehrlicher, Geldkapitalbildung und Realkapitalbildung, Tübingen 1956 und
Werner Ehrlicher, Bestimmungsgründe der Investitionstätigkeit, Konjunkturpolitik, 3. Jg. (1957), S. 143 ff.

D. Die Zielsetzungen einer konjunkturrell
=====orientierten Wohnungsbaupolitik=====

I. Verwirklichung der marktwirtschaftlichen

Ordnung als Voraussetzung

Die Tatsache, daß weite Bereiche der Wohnungswirtschaft heute von der ordnungspolitischen Gesamtkonzeption immer noch ausgenommen sind, resultiert in erster Linie aus sozialpolitischen Überlegungen. Daneben aber gibt es eine Reihe von ökonomischen Gründen, die von den charakteristischen Merkmalen des Gutes 'Wohnung' abzuleiten sind: kaum ein anderes allgemein benötigtes wirtschaftliches Gut besitzt eine so lange Lebensdauer wie ein Wohngebäude. Daher wird der vorhandene Bestand, der - bei Vernachlässigung der Abbruchrate - die Summe der Tätigkeit aller vorhergehenden Perioden darstellt, stets im Verhältnis zur jährlichen Neuproduktion ungewöhnlich groß sein. Eine durch direkte und indirekte Kriegseinwirkungen erfolgte starke Reduzierung dieses kumulierten Bestandes läßt sich innerhalb kurzer Zeit nicht ausgleichen. Eine Mietfreigabe im Zeitpunkt der grundsätzlichen Entscheidung zur Marktwirtschaft, also 1948, hätte so zu außerordentlich starken Mieterhöhungen geführt, da infolge der fast fehlenden Substitutionsmöglichkeit die Nachfrage nach Wohnraum

insgesamt sehr unelastisch war.¹⁾ Dazu kommen noch die Konsequenzen einer schon vier Jahrzehnte dauernden zwangswirtschaftlichen Orientierung des Wohnungssektors, die eine Unterstellung dieses Bereiches unter marktwirtschaftliche Organisationsprinzipien verzögerten. Dennoch ist heute die Ablösung der Zwangswirtschaft ein allgemein anerkanntes Ziel der Wohnungspolitik. Die Diskussion konzentriert sich nur auf den geeigneten Zeitpunkt. Dabei gehen die Überlegungen - bei Unterstellung einer die nächsten Jahre anhaltenden Produktionsziffer von etwa 500 000 Wohneinheiten pro Jahr - von den Schätzungen bezüglich des noch vorhandenen objektiven oder subjektiven Defizits aus. Der Ge-

-
- 1) Die Nachfrage muß nicht immer (preis- und einkommens-) unelastisch sein, wie in der Literatur häufig behauptet wird. Auf keinen Fall gilt dies für regional oder qualitätsmäßig differenzierte Teilmärkte. Aber auch bei der - problematischen - Betrachtung des gesamten Marktes läßt sich die Behauptung - unter der Annahme einer einigermaßen befriedigenden Wohnraumversorgung - nicht aufrechterhalten. Dies wird insbesondere darauf beruhen, daß mit steigendem Angebot an dauerhaften Konsumgütern (wie Radios, Fernsehen, Eisschrank, Auto) das Gut 'Wohnungsnutzung' substituiert werden kann. - Zu diesen Problemen, insbes. die in den USA beobachtete trendmäßige Abschwächung der Konsumentenpräferenzen für Wohnbedürfnisse, siehe: Leo Grebler; David M. Blank; Louis Winnick, Capital Formation in Residential Real Estate. Trends and Prospects, Princeton 1956, S.124 ff. Die Tatsache, daß der Pro-Kopf-Betrag des in Häusern investierten Kapitals im letzten halben Jahrhundert trotz starker Einkommenserhöhungen nicht merklich zugenommen hat (Tabelle a.a. O., S.86) ist auch darauf zurückzuführen, daß die Einkommenssteigerungen nicht benutzt wurden, um die Wohnfläche pro Person zu erhöhen. Dies bezieht Winnick auf drei Faktoren: auf eine rationellere Raumaufteilung, auf die stark gestiegenen Kosten für Dienstleistungen von Hausangestellten, und auf die durch die Motorisierung erschlossenen Möglichkeiten, einen Teil der früheren Funktionen einer Wohnung auf das Fremdenverkehrsgewerbe zu übertragen. Louis Winnick, Housing: Has there been a Downward Shift in Consumers' Preferences? The Quarterly Journal of Economics, Vol. LXIX (1955), S.85-98, insbes. S.90.

setzentwurf für eine Aufhebung der Mietpreisbindung und damit der Wohnungszwangswirtschaft rechnet damit, daß der Fehlbestand an Wohnungen bis 1963 beseitigt ist. ¹⁾

Schon im gegenwärtigen Zeitpunkt besteht allerdings der große Bereich des sogenannten "freifinanzierten Wohnungsbaues", der jeglicher Beschränkung entzogen ist. Dieser Teil wird mit steigender Produktion und aufgrund der geplanten stufenweisen Freigabe in den nächsten Jahren rasch anwachsen. Je früher die Lockerung der bisher geltenden Bindungen erfolgt, desto größere Mittel werden wegen der aus den hier überhöhten Mieten resultierenden Gewinnchancen in diesem Bereich investiert. Damit steigt der marktwirtschaftlich beeinflusste Anteil der Wohnungswirtschaft. Dieser Sektor ist also bereits heute konjunkturellen Entwicklungen zugänglich. Daher ist die Besinnung auf die Zielsetzungen einer konjunkturell motivierten Wohnungsbaupolitik dringend erforderlich.

1) Der Gesetzentwurf zur stufenweisen Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung liegt nicht schriftlich vor. Seine Kerngedanken sind nur aus Presseartikeln, fußend auf Äußerungen des Bundesministers für Wohnungsbau, bekannt geworden.

II. Begründung für die Notwendigkeit eigener konjunktur- politischer Zielsetzungen auf dem Wohnungsbaumarkt

Vom ordnungspolitischen Standpunkt muß allerdings die Frage aufgeworfen werden, ob solche konjunkturpolitischen Ziele für einen einzelnen Sektor der Volkswirtschaft überhaupt aufgestellt werden dürfen. Sobald der Wohnungsbau dem marktwirtschaftlichen System voll eingegliedert ist, entfällt grundsätzlich die Berechtigung einer unterschiedlichen Behandlung dieses Teilgebietes.

Eine konjunkturpolitische Sonderstellung kann sich nur auf der Tatsache begründen lassen, daß der untersuchte Wirtschaftszweig auch ein unterschiedliches Erscheinungsbild seiner zeitlichen Fluktuationen aufweist. Dies ist aber der Fall. Das Bestehen eines autonomen, von der allgemeinen Beschäftigungslage unabhängigen, endogenen Zyklus ist nachgewiesen. Seine F r e q u e n z ist etwa halb so groß wie die der Gesamtkonjunktur.

Dieses Argument gewinnt eine besondere Bedeutung durch die Erfahrungstatsache, daß die zeitlichen Fluktuationen der Wohnungsinvestitionen relativ stark sind. Riggleman wies in seiner grundlegenden Untersuchung nach, daß die A m p l i t u d e n des Bauzyklus etwa 3-4 mal so hoch waren wie die der allgemeinen Konjunkturbewegung.¹⁾ Diese hohen konjunkturellen Ausschläge werden gravierend in Anbetracht der Größe und der wirtschaftlichen Verflechtung des Wohnungsbausektors.

Die Motivierung und Rechtfertigung einer konjunkturpolitischen Sonderbehandlung der Wohnungsbauwirtschaft ergeben sich also aus der Existenz des spezifischen Zyklus mit seiner besonderen Frequenz und Amplitude.

1) siehe oben, S.15

III. Abgrenzung gegenüber strukturellen Zielsetzungen

In der Gegenwart kennen wir in fast allen westlichen Ländern ein Wohnungsproblem, das sich von der früheren, im Zuge des starken Industrialisierungsprozesses auftretenden Wohnungsfrage ¹⁾ nicht nur in seiner quantitativen Bedeutung, sondern vor allem in der Art der staatlichen Einflußnahme unterscheidet.

Dieses Problem führt zu verschiedenen Formen der Wohnungsbaupolitik, die alle auf eine Steigerung des Bauvolumens gerichtet sind. Zum Teil wird der Wohnungsmarkt zwangswirtschaftlich reguliert und die dann fehlenden marktwirtschaftlichen stimulierenden Kräfte durch öffentliche Subventionen oder direkte staatliche Investitionen ersetzt. Die entscheidende Problematik liegt hier darin, daß die zwangswirtschaftlichen Maßnahmen wegen eines akuten Wohnungsmangels eingeführt wurden, dann aber selbst den - subjektiven und objektiven - Wohnungsfehlbedarf steigerten. Aber auch in Ländern, die den Wohnungsbaumarkt dem marktwirtschaftlichen System eingliedert haben, sahen sich die Regierungen gezwungen, eine Vielzahl besonderer Förderungsmaßnahmen zu konstruieren.

Alle diese Formen staatlicher Einflußnahme unterscheiden sich in ihrer Begründung wesentlich von den in der vorliegenden Arbeit behandelten konjunkturellen Problemen. Es sind rein strukturelle Maßnahmen.

Bedingt sind sie hauptsächlich durch die Folgen des zweiten Weltkrieges. Außer den direkten Zerstörungen wurden in vielen Ländern während des Krieges Ersatzinvestitionen unterlassen und die vorhandenen Produktions-

1) Ein besonderer Aspekt der früheren Wohnungsfrage - das städtebauliche und hygienische Problem - ist heute durch die strengen gesetzlichen Bestimmungen weitgehend gegenstandslos geworden.

faktoren in andere Wirtschaftszweige umgelenkt, so daß die Neubautätigkeit über den Zeitraum mehrerer Jahre sehr gering war. Der Bestand an Wohnungen wurde so erheblich reduziert oder blieb bestenfalls konstant. Der aufgestaute Nachholbedarf bei Kriegsende richtete sich gleichzeitig auf fast alle anderen Güter, so daß die Konkurrenz um die vorhandenen Produktionsmittel sehr stark war. Der Wohnungsbau befand sich dabei in einer vergleichsweise ungünstigen Lage. ¹⁾

Hinzu kamen die erheblichen Bevölkerungsbewegungen, die in ihrer Wirkung weit über das Ausmaß natürlicher demographischer Datenänderungen hinausgingen und so ein strukturelles Problem stellten.

Schließlich ist eine Wandlung der wirtschaftspolitischen Wertungsskala zu beobachten. Hierauf wird unten näher eingegangen. ²⁾

Die staatliche Einflußnahme auf den Wohnungsbaumarkt ist ausschließlich auf eine Expansion ausgerichtet. Dabei wird die beherrschende Zielsetzung in den USA auch so formuliert, daß ein Maximum an Wohnungsinvestitionen erreicht werden soll. ³⁾ Ähnlich kann man auch die deutsche Nachkriegssituation interpretieren.

Ein Kriterium für dieses erstrebte 'Maximum' läßt sich allerdings nicht angeben. Der Bedarf kann hierfür nicht

1) Die Begründung für diesen Konkurrenznachteil wurde oben, S. 80, kurz angedeutet.

2) siehe unten S. 91.

3) "Federal housing policies since VJ-day were shaped almost exclusively in terms of relieving the housing shortage by maximum stimulation of new construction ..."
Leo Grebler, Stabilizing Residential Construction - A Review of the Postwar Test, The American Economic Review, Vol. 39 (1949), S. 902.

dienen, da dieser eine Funktion der Preise (Mieten) ist. Diese sind - *ceteris paribus* - wiederum abhängig vom Neubauvolumen. Daher beeinflusst die Produktion selbst den Bedarf. Somit ist das Kriterium nicht unabhängig. ¹⁾

Eine zweite Möglichkeit der Orientierung kann man in der Produktionskapazität erblicken. Hier taucht zunächst das Problem der Messung und Abgrenzung auf. Die Wohnungswirtschaft ist nur ein Teilbereich der gesamten Bauwirtschaft. Insbesondere im Sektor des Hochbaues besteht ein hoher Grad an Variabilität der Produktionsfaktoren von gewerblichem zum Wohnungsbau. Die Kapazität der gesamten Bauwirtschaft wird man kaum als Grundlage nehmen können. Eine Abgrenzung ist jedoch - bei der Annahme einer forcierten Expansion eines Sektors - rein willkürlich.

Insofern wäre nur eine - ebenfalls willkürliche - negative Abgrenzung denkbar: Die Kapazitätsausnutzung soll nur insoweit erfolgen, als sie eine Beeinträchtigung der übrigen Baubereiche nicht impliziert.

Damit zusammenhängend ergibt sich ein weiteres Problem: Die Kapazität selbst ist eine Funktion der Nachfrage. Daher ist eine explizite, unabhängige Einführung des Kapazitätskriteriums - wie schon beim Bedarfskriterium - nicht möglich.

Eine Periode maximaler Produktion ist zeitlich begrenzt durch die die politische Zielsetzung motivierenden Datenänderungen. Ist z.B. der aufgrund direkter oder indirekter Kriegszerstörungen reduzierte Bestand wieder aufgefüllt und/oder der aus der Immigrationswelle resultierende Fehlbetrag ersetzt, dann verliert eine Politik maximaler Wohnungsproduktion ihren Sinn. Eine weitergehende forcierte Bautätigkeit führt über eine Vergrös-

1) Hierauf gründet sich auch die aktuelle Diskussion um die Differenz zwischen subjektivem und objektivem Wohnungsfehlbestand.

serung des leerstehenden Bestandes zu Mietsenkungen und damit zu einer Verringerung der Gewinnchancen privater Investoren. Diese Reduktion der privaten Investition kann zwar noch eine kurze Zeit lang durch direkte staatliche Investitionen ausgeglichen werden. Auf die Dauer ist dies jedoch nicht möglich. Die charakteristische lange Lebensdauer eines Wohngebäudes würde zu einer anhaltenden Depression auf dem Wohnungsmarkt führen. Daher kann eine solche Zielsetzung nur für relativ kurze Perioden gültig sein.

Obwohl die erörterte Zielsetzung einer maximalen Wohnungsbautätigkeit aus einer konjunkturellen Betrachtung ausscheiden muß, da sie sich grundsätzlich nur strukturell begründen läßt, wurde sie doch ausführlicher dargestellt, um die besonderen Umstellungsschwierigkeiten in der aktuellen deutschen Situation aufzuzeigen. In Deutschland stellte bisher der Wohnungsbau Markt keine spezielle konjunkturpolitische Aufgabe. Solange das marktwirtschaftliche Ordnungsprinzip diesen Markt beherrschte, befaßte sich die staatliche Politik vorwiegend mit Fragen der technischen, ästhetischen und hygienischen Baugestaltung. Danach stand die Wohnungswirtschaft vier Jahrzehnte lang unter zwangswirtschaftlichem Einfluß. Die Nachkriegsentwicklung war gekennzeichnet durch das Vorherrschen der Zielsetzung eines möglichst hohen Wohnungsbauvolumens. Der öffentliche Bau wurde dabei durch die Machtstellung des Staates ermöglicht, während der gewerbliche Bau eine Reihe von Sondervergünstigungen eingeräumt bekam. Insoweit suchte man einen Ausgleich der drei Baubereiche in ihrer Konkurrenz um die begrenzten Produktionsfaktoren zu erreichen.

Mit der bald zu erwartenden Beseitigung des noch vorhandenen Defizits und der damit verbundenen Freigabe des

Wohnungsmarktes dringt die konjunkturpolitische Fragestellung in den Vordergrund. Das besondere konjunkturelle Problem ergibt sich dabei, wie oben dargestellt, aus der Tatsache des spezifischen Wohnungsbauzyklus.

Gerade die für den betrachteten Sektor besonders lange Periode der Zwangswirtschaft, die aufgrund der niedrig gehaltenen Mieten zu einem künstlich aufgeblähten 'Bedarf' führte, bringt die Gefahr mit sich, eine eindeutige Präferenz für den Einsatz staatlicher Mittel im Sinne einer weiteren Stimulierung der Wohnungsproduktion zu unterstützen. Es liegt ja gerade im Wesen einer solchen Zielvorstellung begründet, nicht frühzeitig genug gegeben zu werden. Dies folgt aus der Art der Motivierung solcher Eingriffe. Sind es - wie fast immer - sozialpolitische Motive, dann wird im Hintergrund das Argument stehen, daß durch eine gesteigerte Bautätigkeit die Mieten gesenkt werden können. Wegen des geringen Kapazitätseffektes einer Wohnungsinvestition und des im Vergleich zum jährlichen Zuwachs sehr großen Bestandes wird die erhoffte Wirkung nicht kurzfristig eintreten. Wird nun das Ziel einer Maximierung so lange aufrechterhalten, bis die Phase einer allgemeinen Vollbeschäftigung erreicht ist, dann besteht die Gefahr, daß durch einen zu starken Rückgriff auf die volkswirtschaftlichen Produktionsreserven die Baukosten und auch die Mieten steigen. Dies führt, da sich die ursprünglichen Erwartungen nicht erfüllt haben, zu der Tendenz, das Ziel eines möglichst großen Bauvolumens weiterhin zu verfolgen. ¹⁾

1) Auf diese mögliche Konsequenz einer mit sozialpolitischen Motiven verquickten Politik der Maximierung des Wohnungsbauvolumens weist eindringlich Grebler hin. Leo Grebler, Stabilizing Residential Construction - A Review of the Postwar Test, a.a.O., S.903 f und S.905 ff.

Die besondere Umstellungsschwierigkeit im Falle Deutschlands erhellt auch daraus, daß die Wahl zwischen mehreren alternativen Zielen in der politischen Praxis vor allem dadurch erschwert wird, daß die Mittel, die eingesetzt wurden, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen, selbst als letztes Ziel angesehen werden. Dies wird daraus resultieren, daß die Mittel, sofern sie sich institutionell, rechtlich und organisatorisch niedergeschlagen haben, im öffentlichen Bewußtsein deutlicher sichtbar, konkreter sind als die dahinterstehenden, notwendig abstrakteren Zielvorstellungen. ¹⁾

Für die aktuelle deutsche Situation könnte dies bedeuten, daß die in der Nachkriegszeit unter dem Aspekt einer möglichst hohen Produktionsleistung eingeführten diversen Begünstigungen des Wohnungsbaues von allen Beteiligten bereits als letzte, allgemeingültige Ziele erachtet werden, die unabhängig von der speziellen Ausgangslage gelten. Eine solche Lage bedeutet ein starkes Hindernis für eine in Zukunft denkbare, notwendige Drosselung der Wohnungsproduktion. ²⁾ In einem demokratischen Staatswesen taucht ja immer das Problem der Übereinstimmung individueller und kollektiver Präferenzen auf. Auch wenn der Staat aufgrund seiner umfassenderen Einsicht in die längerfristigen Entwicklungsfragen als Vertreter der 'kollektiven' Wertung zu handeln versucht, wird er der Notwendigkeit einer möglichst großen Übereinstimmung seiner Maßnahmen mit den Präferenzen der beteiligten und betroffenen Individuen nicht ausweichen können. ³⁾

1) Siehe hierzu Kenneth E. B o u l d i n g, Principles of Economic Policy, Englewood Cliffs, N.Y. 1958, S. 134 f.

2) Bezogen auf die ähnlichen Verhältnisse in den USA wird dieses Argument besonders von Grebler vertreten. Leo G r e b l e r, Housing Policy and the Building Cycle, a.a.O., S. 72; und Leo G r e b l e r, Stabilizing Residential Construction - A Review of the Postwar Test, a.a.O., S. 902.

3) "... if too big divergencies exist between the citizens' preferences and the policy-maker's, there is an imperfection in the system of representation". Jan T i n b e r g e n, Economic Policy: Principles and Design. Amsterdam 1956, S. 19.

Der Wunsch nach einem Wohnungsbauvolumen, das die durch die Marktkräfte bestimmte Höhe überschreitet, wird - von extremen Situationen abgesehen - vorwiegend durch sozialpolitische Motive bedingt sein. Meist sind es umfangreiche Aufgaben, für deren Durchführung über längere Perioden staatliche Hilfe gefordert wird. Es liegt in der Natur solcher - struktureller - Aufgaben, daß sie auf die konjunkturelle Lage keine Rücksicht nehmen. Einmal aufgestellte, wesensmäßig langfristige Programme dürften nur unter großen Schwierigkeiten zeitlich variabel gestaltet werden können. Einer Forderung, diese Programme vorwiegend oder ausschließlich in Zeiten einer allgemeinen Unterbeschäftigung durchzuführen, kann immer entgegengehalten werden, daß es ja gerade die Hauptaufgabe der Wirtschaftspolitik sei, eine Vollbeschäftigung zu erzielen. Wenn hierfür das allgemeine beschäftigungspolitische Instrumentarium ausreicht, dann müssten die speziellen Forderungen, die auf eine Stimulierung der Wohnungsinvestitionen gerichtet sind, möglicherweise zu lange unerfüllt bleiben.

Das zugrundeliegende Problem der Vereinbarkeit struktureller und konjunktureller Zielsetzungen wird in der Gegenwart besonders deutlich an dem Beispiel der USA. Hier wurde in der Nachkriegszeit eine Reihe von wohnungsbaufördernder Institutionen geschaffen, wie das Federal House Loan Bank System, Federal Housing Administration, Veteran's Administration und Federal National Mortgage Association. Es ist interessant, daß diese Politik der Förderung des Wohnungsbaues ursprünglich mit konjunkturpolitischen Zielen verquickt war, da viele Wirtschaftswissenschaftler bei Kriegsende mit einer Depression rechneten. Dann setzte sich aber immer stärker der strukturelle Gesichtspunkt einer 'Maximierung' des Bauvolumens, insbesondere zugunsten der zurückkehrenden Soldaten, durch. Nachdem die dringendsten Mängel in

der Wohnungsversorgung behoben waren, schob sich die Forderung eines zeitlich variablen Einsatzes der geschaffenen wohnungsbaufördernden Instrumente in den Vordergrund. ¹⁾

So wurde in der 'Housing Act' von 1949, obwohl das Gesetz zunächst unter dem Eindruck des durch die Kriegsperiode bedingten Wohnungsmangels erlassen wurde, bereits konjunkturelle Aspekte berücksichtigt. "A notable feature of the act was its flexibility of provisions. The President is empowered, within limits, to expand or contract the loans and grants, and to increase or decrease the construction 'starts' within any one year if such action is indicated as helpful to promote economic stability". ²⁾ Diese jährlich unter den veränderten ökonomischen Bedingungen modifizierten Maßnahmen zur Förderung - aber auch Drosselung ³⁾ - des privaten Wohnungsbaues werden jeweils in dem auf den 'Employment Act of 1946' zurückgehenden 'Economic Report of the President' angeführt.

Das Beispiel der USA ist deshalb lehrreich, weil wir uns in Deutschland wahrscheinlich bald in einer ähnlichen Situation befinden werden. Nach der Milderung der durch den Krieg bedingten Mangellage auf dem Wohnungsmarkt werden in beiden Ländern eine Reihe von strukturellen Aufgaben bestehen bleiben und u.U. neue hinzukommen, während andererseits auch konjunkturelle Erscheinungen in den Vordergrund treten. Die strukturellen Aufgaben spiegeln dabei eine Änderung der wirtschaftspolitischen

1) Siehe zu dieser Diskussion Leo Grebler, Housing Policies to Combat Depression, in: Policies to Combat Depression, A Conference of the Universities-National Bureau Committee for Economic Research, Princeton 1956, S.241 f.

2) Alvin H. Hansen, Business Cycles and National Income, New York 1951, S.541.

3) Für Maßnahmen einer durch die Expansionsphase von 1954-55 bedingten kurzfristig restriktiven Wohnungsbaupolitik siehe: Economic Report of the President, Transmitted to the Congress, January 24, 1956, Washington 1956 S.36-40.

Wertungsskala wider. In den USA stellt vor allem die Slum-Bereinigung ein Problem. Außerdem soll durch Kreditverbilligung und Verlängerung der Laufzeiten des Hypothekarkredits mittleren und unteren Einkommenschichten die Möglichkeit eröffnet werden, Hauseigentum zu erwerben.

In Deutschland wirft die Beseitigung von 'Slums' noch kein Problem auf, da während des Krieges ein großer Teil der Großstädte zerstört wurde. Es ist jedoch sehr fraglich, ob die im Rahmen des 'sozialen Wohnungsbaues' erstellten Häuser den in Zukunft steigenden Anforderungen hinsichtlich des Wohnkomforts noch genügen können. Die verbreitete Ansicht, daß in den Nachkriegsjahren die Grundlagen für neue, zukünftige 'Slums' gelegt wurden, scheint durchaus berechtigt zu sein.

Die Eigentumspolitik zeigt in Deutschland ähnliche Züge wie in den USA. Eine variable Gestaltung der für diesen Zweck konstruierten Begünstigungen wird auf große Schwierigkeiten stossen.

Eine besondere Aufgabe könnte auch aus der Verwirklichung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft erwachsen. Da nach den vorliegenden Plänen innerhalb einer relativ kurzen Periode die freie Beweglichkeit der Produktionsfaktoren ermöglicht wird, könnten sich stärkere Binnenwanderungen ergeben.

Während die im Zuge der Industrialisierung normalerweise entstehenden Wanderungen der Arbeitskräfte grundsätzlich, d.h. unter dem Ordnungsgesichtspunkt, keine staatliche Einflußnahme bedingen, bedeutet die Einführung der Freizügigkeit zwischen mehreren Ländern die Änderung eines politischen Datums. Es ist daher zu erwarten, daß die Forderung erhoben wird, Gebieten mit starkem

Wanderungsgewinn die dann nötigen Wohnungsinvestitionen zu erleichtern.

Alle diese Aufgaben stellen strukturelle Probleme dar, die ihrer Natur nach einen zeitlich grundsätz-lich nicht variierbaren Einsatz eines wohnungsbau-stimulierenden Instrumentariums fordern. Mit der Überführung des Wohnungsmarktes in das marktwirt-schaftliche Ordnungssystem dringt aber die konjunkturpolitische Fragestellung in den Vordergrund.

Welche Probleme der spezifische Wohnungsbauzyklus dabei aufwirft, soll im folgenden erörtert werden.

Die Abgrenzung gegenüber den wesensmäßig unterschiedlichen strukturellen Aufgaben, die die gegenwärtige Diskus-sion beherrschen und - wie gezeigt - auch in Zukunft be-stehen bleiben, war erforderlich, um die Schwierig-keiten einer Neuorientierung in Deutschland zu zeigen.

IV. Konjunkturpolitische Zielsetzungen

Die besondere konjunkturpolitische Aufgabe, die der Wohnungsbaumarkt aufgrund des spezifischen Zyklus stellt, soll im folgenden inhaltlich konkretisiert werden. Dabei ergeben sich zwei verschiedene Zielsetzungen, je nachdem, ob man vom Einzelmarkt ausgeht oder sich am gesamtwirtschaftlichen Beschäftigungsniveau orientiert.

Im ersten Fall besteht die Aufgabe darin, den autonomen Wohnungsbauzyklus auszuschalten oder wenigstens zu mildern. Sollte diese Stabilisierung des einzelnen Sektors gelingen, dann wären in Anbetracht der quantitativen Bedeutung der Wohnungsinvestitionen zugleich wesentliche Störungsfaktoren für den allgemeinen Konjunkturverlauf ausgeschaltet.

Vom Standpunkt der Gesamtwirtschaft aus gesehen kommt es aber nicht allein auf die S t a b i l i t ä t des Beschäftigungsniveaus an, sondern auf die gleichmäßige u n d volle Ausnutzung der vorhandenen Produktionsfaktoren. Unter dem Vollbeschäftigungspostulat ist also die Aufgabe gerade entgegengesetzt: Das Wohnungsbauvolumen soll so v a r i i e r t werden, daß ein möglichst großes gesamtwirtschaftliches Wachstum erreicht wird.

Es ergeben sich also zwei getrennte Zielsetzungen:

- 1) Ausschaltung des spezifischen Wohnungsbauzyklus
- 2) Einbeziehung des Wohnungsbaues in die gesamtwirtschaftliche Vollbeschäftigungspolitik

1. Ausschaltung des spezifischen Wohnungsbauzyklus

In den einer konjunkturellen Betrachtung zugänglichen Perioden unterlag der Wohnungsbau relativ starken zeitlichen Schwankungen. Die daraus resultierende Instabilität und Unsicherheit wird allgemein als Charakteristikum der Bauwirtschaft anerkannt.¹⁾ Besonders deutlich schlägt sich die mangelnde zeitliche Konstanz in der Organisation des Baugewerbes nieder. Im Hochschwung verselbständigen sich zahlreiche Handwerker und bilden eigene Baufirmen, während bei nachlassender Bautätigkeit die Zahl der Konkurse erheblich steigt.²⁾ Mit der technischen Entwicklung, die zu einer größeren Kapitalintensität zwingt, wird diese konjunkturelle Anfälligkeit noch erhöht. Damit nimmt auch der Umfang der während einer Depression brachliegenden Produktionskapazität zu.

Für den Bauherrn bringt die vorherrschende Unsicherheit ebenfalls manche Nachteile mit sich. In Zeiten reger Bautätigkeit werden die Baugewerbetreibenden versuchen, ihre Gewinnspanne zu erhöhen, um ihre maschinelle Ausrüstung schneller abschreiben zu können. Wegen des allgemein hoch eingeschätzten Risikos hinsichtlich der zukünftigen Aufträge wird die Überwälzung der erhöhten Abschreibungen relativ leicht gelingen. Damit ergibt sich eine Erhöhung der Baukosten.

Weiterhin wirken sich die Fluktuationen der Bautätigkeit auf die Nachfrage nach Arbeitskräften und nach Baumaterialien aus. So entstehen Störungsmomente für eine

-
- 1) In gleicher Richtung wirken natürlich auch die typischen jahreszeitlichen Ausschläge.
 - 2) Nicht nur die hohe Amplitude des Wohnungsbauzyklus, sondern auch die geringe Frequenz ist hierfür verantwortlich. Da Auf- und Abschwungphasen auf dem Wohnungsbauemarkt wesentlich länger dauern, als in anderen Bereichen, liegt es nahe, eine konjunkturelle Periode als langfristigen Trend zu interpretieren und die Dispositionen danach zu gestalten.

Vielzahl vor- und nachgelagerter Wirtschaftszweige und damit für die gesamte Volkswirtschaft.

Eine Milderung der Fluktuationen auf dem Wohnungsbau Markt scheint daher ein durchaus sinnvolles konjunkturpolitisches Ziel zu sein. Die Vorteile einer solchen zeitlichen Nivellierung für den - isoliert betrachteten - Wirtschaftsbereich sind unmittelbar evident. ¹⁾

Die Vorteile ergeben sich zunächst für die Baugewerbetreibenden und die Bauherren. Ein stabilisiertes Wohnungsbauvolumen wird aber auch in den vorgelagerten Wirtschaftsbereichen eine Beruhigung eintreten lassen und die durch die Neubautätigkeit induzierte Nachfrage nach Einrichtungsgegenständen im weitesten Sinne ausgleichend beeinflussen. So ergibt sich über die vielfältigen Verflechtungen der Bauwirtschaft ein stabilisierender Effekt auf die gesamte Beschäftigungslage.

Eine 'Stabilisierung' des Bauvolumens darf nicht im Sinne einer 'Fixierung' der absoluten Höhe der Produktionsleistung gedeutet werden. ²⁾ Die konjunkturellen

1) Die Probleme, die die relativ großen Amplituden im Bereich der Bauwirtschaft aufwerfen, sowie die möglichen Vorteile einer Milderung der zeitlichen Ausschläge werden in der Literatur, insbes. auch in den einschlägigen Fachzeitschriften häufig diskutiert. Als besonders ausführliche und zusammenfassende Darstellung sei nur erwähnt: Miles L. Coleman and Robinson Newcomb, Stabilizing Construction: The Record and Potential. Committee for Economic Development Research Study, New York, Toronto, London 1952.

2) "Fixation should not be used in connection with an industry whose sound future progress and development requires flexibility. Some control of the volume of construction, however, is not only compatible with the best interests of the industry, but highly desirable from the social point of view". Corrington Gill, The Effectiveness of Public Works in Stabilizing the Construction Industry. Journal of the American Statistical Association, Vol. XXVIII (1933) S. 196/197.

Ausschläge ergeben sich ja als Abweichung von einem - meist als langfristigen Durchschnitt definierten - Trend. Die Höhe der Investitionen im Wohnungsbau soll also diesem Trend angepaßt werden. Als die bestimmenden Faktoren werden gewisse demographische Daten (Bevölkerungswachstum und -altersaufbau: also die Zahl der Familien) und die langfristige Erhöhung des Realinkommens pro Kopf angesehen. Die Zahl der Familien ist für kürzere Perioden mit einem ausreichenden Genauigkeitsgrad vorausberechenbar und damit objektiv festzustellen. Schwieriger ist die Prognose des Einkommenswachstums. Noch problematischer - und daher subjektiver Bewertung zugänglicher - ist jedoch die Abhängigkeit der Nachfrage nach Wohnungen von Einkommensänderungen zu beurteilen.¹⁾ Hier könnten Konflikte bei der Abstimmung der beteiligten Interessenten entstehen. Eine Stabilisierung der Bauinvestitionen entlang eines falsch eingeschätzten Trends würde die Durchführbarkeit der zugrundeliegenden Zielsetzung gefährden.

Das auf den Einzelmarkt bezogene Stabilisierungspostulat kann zwei verschiedene inhaltliche Bestimmungen erfahren. Im ersten Fall sollen die privaten durch öffentliche Investitionen so ergänzt werden, daß die Summe der Wirtschaftstätigkeit beider Bereiche jeweils der Trendhöhe entspricht. Diese erste Interpretation - die Kompensation durch öffentliche Investitionen - läßt den Mechanismus bestehen, der den Wohnungsbaumarkt veranlasst, zyklisch zu schwanken.

1) In den USA stellte man einen deutlichen Trend der Verlangsamung der Wachstumsraten in Verbindung mit einer Abnahme der realen Aufwendungen pro Wohnungseinheit fest. Die Einkommenselastizität scheint also sehr gering zu sein.
Vgl. oben S.70 und 81.

Andererseits könnte man die Stabilisierungsforderung dahingehend deuten, daß es Aufgabe der Wirtschaftspolitik ist, die den Schwankungen zugrundeliegende Kausalstruktur so zu beeinflussen, daß die bisher der Wirtschaft inhärenten dynamischen Faktoren an der Ausbildung zyklischer Erscheinungen gehindert werden. Diese Interpretation wird heute aus ordnungspolitischen Gründen allgemein der ersteren vorgezogen.

a) Das Kompensationsprogramm

Wegen der besonderen Länge des Wohnungsbauzyklus ist diese Forderung nicht identisch mit der sogenannten antizyklischen Fiskalpolitik. Die Zielsetzung ist verhältnismäßig anspruchslos, da sie keine exakte Kenntnis der den Zyklus bestimmenden Kausalstruktur voraussetzt, sondern sich mit der Symptombekämpfung begnügt. Käme es lediglich auf den Beschäftigungseffekt an, dann könnte ein solches Kompensationsprogramm akzeptiert werden. Es erheben sich jedoch schwerwiegende ordnungspolitische Bedenken.

Der Teil des gesamten Wohnungsbaues, der in keiner Konkurrenzbeziehung zur privaten Wirtschaftstätigkeit steht, ist sehr beschränkt. Er umfaßt nur die Dienstwohnungen für einen engen Kreis von Angehörigen des öffentlichen Dienstes. Er kann als quantitativ bedeutungslos vernachlässigt werden. Dehnt man die Kompensationsforderung aber auf den gesamten staatlichen Hochbau aus, dann wäre dieser Bereich immer noch im Vergleich zum privaten Wohnungsbau zu klein. Die relativen Beträge der zeitlichen Zu- und Abnahme müßten im öffentlichen Sektor außerordentlich hoch sein.¹⁾ Je nach dem Umfang der staatlichen Aufgabenstellung könnte der Fall eintreten, daß selbst ein völliges Einstellen dieser

1) Dieses Argument dürfte auch dann seine Gültigkeit behalten, wenn man annimmt, daß die Stabilisierung der Summe von privaten und öffentlichen Investitionen einen mildernden Einfluß auf den spezifischen Wohnungsbauzyklus (über eine Ausschaltung verschiedener Anreize zur Spekulation) ausübt.

Baumaßnahmen nicht ausreicht, um eine Stabilisierung des Beschäftigungsniveaus der Bauwirtschaft herbeizuführen. Solche erheblichen Verschiebungen im Einsatz öffentlicher Finanzierungsmittel sind jedoch sinnvollerweise nicht zu erwarten.

Es bleibt jedoch noch eine weitere Möglichkeit der kompensierenden staatlichen Maßnahmen zu betrachten, der keine ordnungspolitischen Bedenken entgegenstehen.

Oben wurden einige strukturelle Aufgaben angeführt, die wahrscheinlich in Zukunft den Einsatz öffentlicher Mittel auf dem Wohnungsmarkt erfordern. ¹⁾ Diese Aufgaben sind aber sozialpolitisch motiviert, und daher ist es sehr fraglich, ob die erforderlichen Investitionen zeitlich variiert werden können. Immerhin ist ein solcher Wunsch vom konjunkturpolitischen Aspekt her nahelegend. Eine den Schwankungen des Wohnungsbaues entgegengerichtete Gestaltung der staatlichen Ausgaben für die betrachteten Zwecke stellt die einzig sinnvolle Interpretation der Kompensationsforderung dar.

b) Stabilisierung des spezifischen Wohnungsbauzyklus durch

Einwirkung auf die zugrundeliegenden Kausalfaktoren

Es wurde gezeigt, daß eine kompensatorische staatliche Ausgabenpolitik - die auf dem Wohnungsbausektor nicht identisch mit einer antizyklischen Budgetgestaltung ist - nur ein sehr beschränktes Wirkungsfeld besitzen kann. Der variable Einsatz der öffentlichen Investitionsmittel ist von einer allgemein-politischen Wertung abhängig und außerdem sind die gestellten Aufgaben quantitativ nicht ausreichend, um eine volle Kompensation zu gewährleisten.

1) siehe oben S.91 ff.

Daher ergibt sich sogar ein gewisser Zwang zu dem - heute von Konjunkturpolitikern bevorzugten ¹⁾ - Versuch, auf die den Wohnungsbauzyklus bestimmenden Faktoren so einzuwirken, daß die Ursachen der Produktionsschwankungen unwirksam werden.

Das Gelingen dieses Versuches hängt von der genauen Kenntnis der Kausalstruktur ab. Wie in Abschnitt B dieser Arbeit geschildert wurde, sind noch viele Fragen ungeklärt. Die offensichtliche Uneinigkeit der an konjunkturellen Erscheinungen des Wohnungsbaues interessierten Forscher darf jedoch nicht überbetont werden. Die eine Gruppe der Autoren (z.B. Tinbergen, Derksen und für Deutschland: Stolzenberg) befaßt sich mehr mit dem Nachweis des autonomen Charakters des Zyklus, während bei anderen (z.B. Lösch, Isard) die Durchleuchtung der exogenen Faktoren, die die Schwankungen des Wohnungsbaues auslösen, im Vordergrund steht. Da hinsichtlich der besonderen Frequenz und Amplitude weitgehende Einigkeit besteht, scheinen die Unterschiede mehr auf der wechselnden Betonung von endogenen und exogenen Faktoren zu beruhen. Da Kriege, kurzfristig wirkende starke Bevölkerungsbewegungen, plötzliche Wandlungen des Geschmacks oder veränderte Verkehrsbedingungen jeweils spezifische, strukturelle Aufgaben stellen, können solche Faktoren, die Brüche in der Trendentwicklung bedeuten, aus der weiteren Betrachtung ausgeschaltet werden. Es bleibt damit die aus dem autonomen Charakter des Wohnungsbauzyklus erwachsende Problematik.

1) Es gibt allerdings auch Gegner der "neoklassischen Formel der Ursachenbereinigung"; vor allem "wegen der Möglichkeit, daß diese Faktoren so tiefgehend mit der privatwirtschaftlichen Ordnung verbunden sind, daß sie ohne Gefährdung des institutionellen Fundaments dieser Ordnung nicht beseitigt werden können". Walter P. Egle, Wirtschaftsstabilisierung und Wirtschaftsfreiheit, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd.172 (1960), S.193.

Dieser Zyklus stellt in seinem Kern ein Problem zeitbedingter Anpassung dar. Nach Stolzenberg ¹⁾ dauert es durchschnittlich vier Jahre, bis eine bestimmte, durch die Leerziffer charakterisierte Marktlage zu einer Vergrößerung des Angebots durch Fertigstellung einer Wohnung führt. Diese Lags, mit der die privaten Investoren auf eine Änderung der Marktdaten reagieren, sind zum großen Teil nicht beeinflussbar. Die Dispositionen können nicht kurzfristig aufgestellt werden. Schon der Grundstückskauf erfordert einige Zeit. Bis dann die Finanzierung geklärt, der Bauplan erstellt ist und die nötigen Genehmigungen eingeholt sind, vergehen weitere Monate. Selbst wenn man die durch den Saisonrhythmus bedingte durchschnittliche Verlängerung der Bauzeit außer Betracht läßt, kann man die technisch erforderliche Periode der Erstellung eines Hauses nur geringfügig verkürzen. Zwar kann erwartet werden, daß die aus der Unvollkommenheit des Marktes resultierenden spekulativen Elemente eingedämmt werden, wenn mit einem stabilisierten Bauvolumen (und damit geringeren Kostenschwankungen) allgemein gerechnet wird; doch setzt das eben die bereits erfolgreiche Ausschaltung des Zyklus voraus. ²⁾ Zudem bleiben die dem spezifischen Zyklus überlagerten, von der allgemeinen Konjunktur abhängigen Fluktuationen der Wohnungsbautätigkeit erhalten, so daß sich hieraus wieder Motive zur Spekulation ergeben könnten.

1) Siehe oben S.24.

2) Da diese Ausschaltung vorwiegend über Variierung der Kreditbedingungen erfolgt, wird jedoch ein neuer, verstärkter Anreiz zur Spekulation eingeführt. Dieses Argument, das allerdings von der spezifischen Konstruktion der Wohnungsbauförderung in den USA ausgeht, betont insbes. Leo G r e b l e r, Housing Policy and the Building Cycle, The Review of Economic Statistics, Vol.XXIV (1942), S.67 f.

Die Milderung der zeitlichen Ausschläge ist wesentlich abhängig von der Wahl der Mittel. Das Instrumentarium einer konjunkturpolitischen Beeinflussung soll in dieser Arbeit nicht detailliert untersucht werden. Allgemein kann jedoch gesagt werden, daß eine Einwirkung nur auf die Kostenstruktur möglich ist. ¹⁾ Löhne und Preise der Baumaterialien sind dabei als Daten zu betrachten. ²⁾ Es bleibt also nur die Einflußnahme auf die Finanzierungskosten übrig. Hier wurde auch konsequent in den Ländern, die einen Wohnungsmangel aufweisen, eine Vielzahl von Instrumenten geschaffen. Man kann zwar annehmen, daß sich über eine Variierung der bereitstehenden Kredite und der Zinshöhe die Wohnungsbautätigkeit beeinflussen läßt, ³⁾ ob aber die **S t a b i l i s i e r u n g** der Investitionen auf dem Trendniveau erreicht wird, ist fraglich. Sollten sich die Preise der anderen Kostenfaktoren, die wir als Daten angesehen haben, gegenläufig entwickeln, so müssten, um diese Tendenzen zu kompensieren und weitere Anreize oder Hemmnisse zu schaffen, die spezifischen konjunkturpolitischen Mittel in außerordentlicher Stärke eingesetzt werden. Eine völlige Isolierung der Wohnungsbaufinanzierung vom allgemeinen Kapitalmarkt ist jedoch kaum möglich.

Abgesehen von der Konstruktion eines geeigneten konjunkturpolitischen Instrumentariums hängt das Gelingen der Stabilisierung des Wohnungsbauvolumens von der richtigen

-
- 1) Von einer Regulierung über Baugenehmigungen, wie sie z.B. in Schweden in der Nachkriegszeit geübt wurde, soll abgesehen werden. Zu den damit verbundenen Problemen aus der Sicht der schwedischen Erfahrungen siehe Erik Lundberg, *Business Cycles and Economic Policy*, London 1957, S.280 ff.
 - 2) Zwar wirkt die Modifizierung des Wohnungsbauvolumens auch auf die Nachfrage nach diesen Produktionsfaktoren zurück, doch ergeben sich ihre Preise als Funktion der gesamten Bautätigkeit.
 - 3) siehe unten S.128

Schätzung des Trends ab. Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß die Möglichkeit einer exakten Berechnung nicht besteht. Eine zu hohe Einschätzung ist jedoch in Anbetracht der beteiligten Interessenten nicht unwahrscheinlich. Das Baugewerbe wird dabei am ehesten bereit sein, auf kurzfristige Gewinnchancen zugunsten eines über längere Perioden ausgeglichenen Auftragsvolumens zu verzichten. Die Konsumenten - die Mieter - sind aber ausschließlich an niedrigen Mieten interessiert. Die Annahme, daß sich einige politische Gruppen den die langfristige Entwicklung berücksichtigenden Argumenten verschliessen, kann nicht völlig abgelehnt werden.

Die Konsequenzen eines zu hoch eingeschätzten Trends und damit einer marktwirtschaftlich ungerechtfertigt hohen Wohnungsbauinvestition werden nicht sofort sichtbar. Erfahrungsgemäß ist die Belegziffer bei Neubauten relativ groß. Wegen des geringen Kapazitätseffektes dieser Investitionen und der Tatsache, daß der gesamte, über sehr lange Perioden kumulierte Bestand an Wohnungen deren Preise bestimmt, wird sich die Miethöhe zunächst nicht ändern. Schließlich muß sich eine Rückwirkung auf den Bestand aber doch bemerkbar machen. Eine jetzt nötige drastische Einschränkung der Bautätigkeit wird auf starke Widerstände stossen, da man eine solche Politik als unvereinbar mit der herrschenden Zielsetzung einer zeitlichen Nivellierung ansieht. Die Gefahr liegt nahe, daß Forderungen nach weiteren stimulierenden Maßnahmen erhoben werden, die nun eindeutig gegen die Marktkräfte wirken müssen und damit einen kumulativen Prozeß in Gang setzen können, bis das ursprüngliche Ziel endgültig aufgegeben wird. Dann ist aber auch die Ausgangssituation für einen neuen Wohnungsbauzyklus gegeben.

Wir sehen also, daß die zunächst so plausibel erscheinende Zielsetzung einer Ausschaltung des spezifischen Wohnungs-

bauzyklus einer Reihe von Einwänden begegnet. Die erhobenen Bedenken resultieren dabei im Grunde aus der Art des Gutes 'Wohnung', seiner langen Lebensdauer, der daraus folgenden Grösse des kumulierten Bestandes im Vergleich zum jährlichen Zuwachs, der Trägheit der Marktreaktionen und der Langfristigkeit der Anpassungsprozesse. Diese und einige weitere, in Abschnitt B beschriebene Elemente sind es auch, die den langen Zyklus verursachen. Es dürfte unwahrscheinlich sein, diese Faktoren in Zukunft so beeinflussen zu können, dass sie an der Ausbildung konjunktureller Fluktuationen der Wohnungsbautätigkeit gehindert werden.

2) Einbeziehung des Wohnungsbaus in die gesamtwirtschaftliche Vollbeschäftigungspolitik

Der Wunsch nach einer Dämpfung des spezifischen Wohnungsbauzyklus ging vom Gesichtspunkt des Einzelmarktes aus. Die im folgenden zu erörternde Zielsetzung bedeutet eine grundlegende Verschiebung der Position des betrachteten Wirtschaftssektors, der nun als Ansatzpunkt der gesamtwirtschaftlichen Vollbeschäftigungspolitik dienen soll.

Standen bisher die möglichen positiven Konsequenzen für die am Wohnungsbau Markt direkt beteiligten Interessenten im Vordergrund, so erfolgt jetzt eine Verlagerung der Betonung auf den Beschäftigungseffekt. Zwar bedingt eine zeitliche Nivellierung der Wohnungsbauinvestitionen auch einen ausgleichenden Einfluss auf die Gesamtbeschäftigung, da dann wesentliche Störungsfaktoren an ihrer destabilisierenden Wirkung gehindert werden, doch das allein ist nicht entscheidend. Neben der stetigen wird auch die volle Ausnutzung der Produktionsfaktoren angestrebt. Eine bloße Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit genügt - sofern der Trend nicht stark expansiv gerichtet ist - nicht, da damit noch keine Aussage über die Höhe des Beschäftigungsniveaus eingeschlossen ist. Gerade eine Ausschaltung der langen Wellen des Wohnungsbauzyklus könnte das Vollbeschäftigungs postulat gefährden, denn einige Phasen des langen Wohnungsbauzyklus sind unter dieser Forderung durchaus erwünscht.

Die Verlagerung des Aspektes vom isoliert betrachteten Einzelmarkt zur Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Interessen bedingt eine grundlegende Veränderung der Problemstellung:

Um die Vollbeschäftigung zu erreichen und zu erhalten, soll nun der Wohnungsbausektor wechselnd beeinflusst werden, um Schwankungen anderer Bereiche zu kompensieren.

Aufgabe der Arbeit ist es also,

- a. diese zweite Zielsetzung von der ersten abzugrenzen. Dabei wird es sich zeigen, dass sich einige Gründe anführen lassen, die für die Wahl des zweiten Zieles als Leitbild zukünftiger staatlicher Konjunkturpolitik sprechen;
- b. die spezifische Eignung des Wohnungsbausektors für beschäftigungspolitische Maßnahmen herauszustellen. Diese Diskussion soll in Abschnitt E erfolgen.

Der Vorschlag, einen speziellen Wirtschaftsbereich als Ansatzpunkt der allgemeinen Vollbeschäftigungspolitik zu wählen, muss kritischen Einwänden begegnen. Auch wenn der Wohnungsbau nicht als ausschliesslicher Ansatzpunkt gesehen wird, beinhaltet eine solche Vorstellung doch notwendig eine Bevorzugung - oder aber auch eine Benachteiligung - eines einzelnen Sektors und damit die mögliche Diskriminierung anderer.

Nun sind die Grenzen zwischen diskriminierenden und nicht-diskriminierenden Maßnahmen durchaus fliessend. Eine partielle Politik hat formal immer das Ziel, die Position e i n e s Zweiges im Vergleich zu der Gesamtheit des Wirtschaftssystems zu verändern. Daher sind hier nicht-diskriminierende Eingriffe begriffsnotwendig garnicht erwünscht. Aber auch ohne eine solche Intention werden sich aufgrund der allgemeinen Interdependenz stets Verschiebungen der einzelnen Teilbereiche ergeben. Ob diese erwünscht sind oder ob sie als notwendige, unbeabsichtigte oder unvorhergesehene Folgeerscheinungen auftreten, bedeutet keinen wesentlichen Unterschied.

Unter dem politischen Gesichtspunkt jedoch kann eine bewusst diskriminierende Maßnahme durchaus Schwierigkeiten begegnen. Diese Schwierigkeiten, die sich aus dem System der Repräsentation der Interessen in einem

demokratischen Staat ergeben, werden im Falle der ersten der oben erwähnten Zielsetzung stärker sein als bei Annahme des Zieles der allgemeinen Vollbeschäftigungspolitik, da hier die Unterordnung unter eine weitgehend individuelle und kollektive Präferenzen vereinigende Forderung erfolgt¹⁾.

Das entscheidende Argument für einen solchen diskriminierenden Eingriff folgt aus der Tatsache des langen autonomen Zyklus des Wohnungsbaus. In Anbetracht der Größe des Sektors wird daher auch der Verlauf der gesamtwirtschaftlichen Konjunkturbewegung beeinflusst. Das erklärt zum Teil die Schwierigkeit, eine allgemeingültige konjunkturpolitische Konzeption zu entwickeln. Die Möglichkeit einer Modifizierung und Flexibilität des Instrumentariums muß erhalten bleiben²⁾. Daher erhebt sich die Forderung, konjunkturpolitische Eingriffe nicht so sehr an Aggregatgrößen auszurichten, sondern sich mehr an den jeweiligen wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten zu orientieren³⁾.

Untersuchungen über die Zusammenhänge der Fluktuationen des Bauzyklus mit der allgemeinen Konjunktur haben ge-

1) Probleme tauchen allerdings dort auf, wo die Interessenkollision mit nicht-konjunkturellen Zielsetzungen, die wohl immer auf eine einseitige Förderung des Wohnungsbaus gerichtet sind, gegeben ist. Hierauf wurde oben, Seite 90 hingewiesen.

2) "An effective stabilization program needs to be flexible, and its details should to some extent be tailor-made to fit the changing character of the cycle". Robert A. Gordon, Types of Depressions and Programs to Combat Them. Policy to Combat Depressions, A Conference of the Universities-National Bureau Committee for Economic Research, Princeton 1956, S.12

Siehe zu der Frage einer die Wirtschaftsstruktur berücksichtigenden Konjunkturpolitik auch den im gleichen Sammelband enthaltenen Beitrag von Kenneth E. Boulding, Structures and Stability; The Economics of the Next Adjustment, S. 59 - 76

3) Boulding sieht diesen Mangel an einer Berücksichtigung der spezifischen Wirtschaftsstruktur als Folge der Interpretation des Keynes'schen Modells: "The pre-Keynesian type of Business cycle theory can be justly accused of never seeing the wood for the trees. Keynesian theory is open to the opposite accusation - that of never seeing the trees for the wood". - Kenneth E. Boulding, Structures and Stability..., a.a.O., S.74

zeigt, dass das Ausmaß der allgemeinen Schwankungen durch diejenigen des spezifischen Marktes erheblich modifiziert werden¹⁾. Deshalb erscheint die Wahl eines solchen einzelnen Wirtschaftssektors als in gewissen konjunkturellen Phasen wünschenswerten Ansatzpunktes einer generellen Vollbeschäftigungspolitik gerechtfertigt zu sein.

Aus der Tatsache der Unterordnung des Wohnungsbaus unter das Vollbeschäftigungspostulat resultiert notwendig die Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Interdependenz. Zwar würde auch eine Politik der Stabilisierung nur des einen Wirtschaftszweiges die Auswirkungen solcher Maßnahmen in Betracht ziehen müssen, aber es besteht doch ein wesentlicher Unterschied: Wenn wir in einer Stabilisierung des Wohnungsbaus ein letztes Ziel sehen, dann besteht die Gefahr, dass die Auswirkungen der staatlichen Eingriffe auf andere Wirtschaftsbereiche erst hinterher, als gewünschte oder auch unbeabsichtigte Folgen konstatiert werden. Eine Politik dagegen, die den Wohnungsbau als Ansatzpunkt und Mittel zur Erreichung einer allgemeinen Vollbeschäftigung benutzt, wird sich gerade für die möglichen Sekundärwirkungen interessieren und deren Effekt auf das Beschäftigungsniveau zu schätzen versuchen.

So spricht vieles dafür, dass die oben erwähnte dritte Zielsetzung als Leitbild zukünftiger staatlicher Konjunkturpolitik dienen wird.

Deutlich wird die Verantwortung des Staates für eine dauernde volle Nutzung der volkswirtschaftlichen Produktionsmittel ausgesprochen im "White Paper on Employment Policy", das die britische Regierung im Mai 1944 veröffentlichte. Hier findet auch der Wohnungsbau als Ansatzpunkt einer solchen Politik besondere

1) s.o. Seite 42

Erwähnung: "... periods of trade recession provide an opportunity to improve the permanent equipment of society by the provision of better housing, public buildings, means of communication, power and water supplies etc.¹⁾.

In den USA fanden ähnliche Gedanken in der "Housing Act" von 1949 ihren Niederschlag²⁾.

Die Fluktuationen des Wohnungsbaus stellen eine zusammengesetzte Bewegung dar, die sich - abgesehen von dem saisonalen Rhythmus - aus einer Überlagerung des autonomen Kernprozesses mit den kürzerfristigen, von der allgemeinen Konjunktur abhängigen Schwankungen bilden. Die kurzen Schwankungen sind dabei dem gesamtwirtschaftlichen Bewegungsablauf meist zeitlich vorgelagert³⁾. Sie sind also vom Standpunkt der allgemeinen Stabilisierung durchaus erwünscht und sollten sogar verstärkt werden, um die Funktion als 'Schlingertank' im Sinne Wagemanns zu erfüllen. Die marktwirtschaftlichen Anreize, die den Wohnungsbau veranlassen, sich bereits frühzeitig in der Periode einer allgemein geringen Wirtschaftstätigkeit zu erholen und eine Dämpfung schon in den letzten Phasen des Hochschwungs bewirken, wären also zu erhalten oder noch zu verstärken. Allerdings setzt eine solche Forderung das Bestehenbleiben des allgemeinen Konjunkturhythmus voraus. Eine solche Annahme widerspricht jedoch der herrschenden wirtschaftspolitischen Aufgabenstellung. Je mehr es gelingt, ein stetiges hohes Beschäftigungsniveau aufrechtzuerhalten, desto geringer werden die marktwirtschaftlichen Kräfte, die eine zeitliche Vorverlagerung der kürzerfristigen Schwankungen bewirken. Es bleibt also die aus der Existenz des auto-

1) Zitiert nach Alvin H. H a n s e n , Business Cycles and National Income, New York 1951, S.525 f. (Unterstreichung vom Verf.)

2) Siehe das Zitat von Alvin H. H a n s e n , oben S. 91

3) s.o. S.16.

nomen Zyklus erwachsende Problematik.

Dieser Zyklus wird aber seinerseits die Möglichkeit einer gleichmässigen, vollen Auslastung der Produktionsfaktoren in Frage stellen. Dabei ist zu beachten, daß einige Phasen des spezifischen Zyklus unter dem Aspekt des Vollbeschäftigungspostulats positiv zu werten sind. Bei gegenläufigen Richtungen der besonderen und der allgemeinen konjunkturellen Schwankungen ergibt sich ja ein jeweils kompensierender Effekt. Einen lenkenden Eingriff erfordern nur gleichgerichtete Perioden beider Bewegungsabläufe. Die Möglichkeit solcher Situationen folgt aus der relativen Länge des Wohnungsbauzyklus. Hier wird deutlich, daß es allein die Tatsache des autonomen Zyklus ist, die die Notwendigkeit konjunkturpolitischer Maßnahmen auf dem speziellen Sektor begründet.

Auch wenn die zyklische Instabilität des Wohnungsbaus die Vollbeschäftigung gefährdet, kann der Staat ausgleichende Eingriffe auf anderen Märkten - insbesondere dem öffentlichen Hoch- und Tiefbau - vorziehen. Die Wahl zwischen verschiedenen Möglichkeiten bleibt immer einer allgemein-politischen Wertung vorbehalten. Sollte es sich jedoch zeigen, daß sich die Wohnungsbautätigkeit vergleichsweise leicht und wirkungsvoll beeinflussen lässt, so kann damit die Entscheidungsfreiheit zumindestens eingeengt werden.

Die Einbeziehung des Wohnungsbaus in die gesamtwirtschaftliche Beschäftigungspolitik zwingt den Staat nicht zu einer rigorosen Stabilisierungsformel im Sinne der ersten Zielsetzung. Die typischen, im wesentlichen im marktwirtschaftlichen System begründeten Elemente, die zeitliche Schwankungen der Wohnungsbautätigkeit auslösen, bleiben grundsätzlich erhalten. Lediglich Ausmaß und Richtung der Fluktuationen werden in bestimmten Situationen modifiziert. Die Rückwirkung solcher Eingriffe auf den spezifischen Zyklus, die zu

den Bedenken gegenüber dem ersten erwähnten Ziel führen, können hier vernachlässigt werden. Die geringere Starrheit¹⁾ eines Programmes der Unterordnung des Wohnungsbaus unter das Vollbeschäftigungspostulat wird die Möglichkeit der politischen Durchsetzung erleichtern.

Es wurde gezeigt, dass der spezifische Wohnungsbauzyklus eine besondere konjunkturpolitische Aufgabe stellt. Zwei mögliche und verschiedene Zielsetzungen wurden erörtert. Es liessen sich Gründe anführen, die für die Wahl der zweiten Zielsetzung sprechen. Die Frage, ob der Wohnungsbau überhaupt einen geeigneten Ansatzpunkt für eine Vollbeschäftigungspolitik bietet, blieb offen. Sie soll im nächsten Abschnitt erörtert werden.

1) Art, Umfang und zeitlicher Einsatz des spezifischen konjunkturpolitischen Instrumentariums bedürfen jedoch einer langfristigen und genauen Planung und erfordern eine rasche Entscheidungsmöglichkeit.

E. Die spezifische Stellung des Wohnungsbaues als

Ansatzpunkt staatlicher Konjunktur- und

Beschäftigungspolitik

Im letzten Kapitel wurde gezeigt, daß eine Ausschaltung des spezifischen Wohnungsbauzyklus nicht nur auf Schwierigkeiten der Durchführung stößt, sondern unter dem übergeordneten Gesichtspunkt der allgemeinen Vollbeschäftigungspolitik sogar unerwünscht sein kann. Die erwähnte zweite Zielsetzung verlangt gerade eine schwankende Wohnungsbautätigkeit, um Fluktuationen anderer Wirtschaftsbereiche auszugleichen. Eine staatliche Beschäftigungspolitik, die über die Beeinflussung des Produktionsvolumens bestimmter Wirtschaftszweige erfolgen soll, kann auch bei anderen Sektoren ansetzen. Der Wohnungsbau stellt immer nur *e i n e n* Ansatzpunkt dar. Wenn es sich aus dem folgenden ergeben sollte, daß dieser Wirtschaftsbereich eine relativ günstige Möglichkeit der Beeinflussung bietet, so kann dies die Entscheidung der verantwortlichen staatlichen Stellen noch nicht festlegen. Es kann lediglich als Argument für die Wahl der zweiten Zielsetzung geltend gemacht werden. Immer ist der Wohnungsbau nur ein *v e r g l e i c h s w e i s e* geeigneter Teilbereich der Wirtschaft für partielle politische Eingriffe.

I. Die Größe des Wohnungsbausektors

In der öffentlichen Diskussion steht das Argument der quantitativen Bedeutung des Wohnungsbausektors im

Vordergrund. ¹⁾ Im Abschnitt C der Arbeit wurden die in diesem Zusammenhang wichtigsten Zahlen und Relationen genannt, so insbesondere die Tatsache, daß annähernd jeder siebente Arbeitnehmer direkt oder indirekt vom Baugeschehen ²⁾ abhängig ist.

Alle diese quantitativen Bestimmungen, wie z.B. der Anteil des Wohnungsbaues an der gesamten Wertschöpfung, den Bruttoinvestitionen usw., besagen jedoch für sich genommen noch wenig, so plausibel das Argument auch zu sein scheint. Aus diesen Größen allein kann sich noch kein Grund für die Notwendigkeit eines konjunkturpolitischen Eingreifens öffentlicher Stellen ergeben.

Die Bauwirtschaft ist, wie oben gezeigt wurde, ein sehr heterogener Bereich. Auf die Problematik der Abgrenzung wurde bereits hingewiesen. ³⁾ Verschiebungen innerhalb der einzelnen Sektoren können zu Lasten des Wohnungsbaues erfolgen, ohne daß damit die Stabilität des gesamten Wirtschaftsbereiches oder das Beschäftigungsniveau gefährdet sind. Solche

1) Auch in den USA ist die Meinung verbreitet, daß der Staat wegen der Größe des Sektors in Zukunft sogar noch einen verstärkten Einfluß auf das Bauvolumen ausüben wird. Siehe hierzu die charakteristische Formulierung von Leo G r e b l e r, Housing Policy and the Building Cycle, a.a.O., S.66: "One reason for this belief is that the importance of residential construction in total capital investment suggests housing as one of the foremost instruments of any policy directed toward adequate and stable employment of our resources..."

2) allerdings nicht im engeren Sinne von Wohnungs-bau, siehe oben S. 59.

3) siehe oben S.46 ff.

Veränderungen der relativen Anteile hängen in ihrem endgültigen Beschäftigungseffekt von der Variabilität der Produktionsfaktoren ab. Ein hohes Maß an Variabilität ist aber, wenn auch weniger regional, so doch sachlich zwischen Wohnungsbau einerseits und gewerblichem und öffentlichem Hochbau andererseits gegeben.

Die häufig erwähnten undifferenzierten Größen erwecken zu leicht den Anschein, daß es sich bei der Bauwirtschaft um einen homogenen Wirtschaftsbereich handelt, der konjunkturell auch von den gleichen Kausalfaktoren abhängt. Dadurch sei ein einheitlicher Ansatzpunkt für konjunkturpolitische Maßnahmen gegeben. Die Unterschiedlichkeit des konjunkturellen Erscheinungsbildes wurde jedoch geschildert. Außerdem könnten auch andere Wirtschaftsbereiche mit dem gleichen Grad an Plausibilität undifferenzierte Gruppenbildungen vornehmen, z.B. 'die Landwirtschaft', 'die Exportindustrie' usw. Auch hier würden dann scheinbar homogene Bereiche gebildet, die aufgrund ihrer Größe konjunkturpolitische Eingriffe des Staates fordern könnten.

So vermag der Hinweis auf die quantitative Bedeutung im Rahmen der Gesamtwirtschaft, also auf die strategische Position eines Wirtschaftszweiges als 'Konjunkturstütze', allein kein fundiertes Argument darzustellen.

II. Die Verflechtung mit anderen Wirtschaftszweigen

Wegen der engen Verflechtung der Bauwirtschaft mit anderen Wirtschaftsbereichen wird das Baugeschehen häufig als 'Schlüsselgewerbe' bezeichnet. Aus den zahlenmäßigen Angaben, die im Abschnitt C, Kapitel III dargestellt

wurden, ist ersichtlich, daß ein regulierender Eingriff auf die Höhe des Bauvolumens eine Reihe von weiteren Gewerbebezweigen tangiert und damit auch hier zu einer Milderung der konjunkturellen Ausschläge, insbesondere hinsichtlich des Beschäftigungseffektes, führt.

Dieser Gesichtspunkt der 'Verflechtung' wird häufig als inhaltliche Konkretisierung des ersten Arguments benutzt. Solche quantitativen Beziehungen sind unerläßlich als Grundlage wirtschaftspolitischer Maßnahmen. Sie können aber allein nicht als Begründung für regulierende Eingriffe dienen. Die Verknüpfung mit vor- und nachgelagerten Produktionszweigen läßt sich nicht als spezielles Charakteristikum des Baugewerbes geltend machen.

Eine Besonderheit ergibt sich beim Wohnungsbau lediglich daraus, daß fertiggestellte und bezogene Wohnungen grundsätzlich eine Nachfrage nach Einrichtungsgegenständen aller Art hervorrufen. Tabelle 4 (Seite 60) zeigt recht hohe Schätzwerte für die Zahl der Beschäftigten, die für die aufgrund der Nachfrage auslösenden Wirkungen von Neubauten erfolgten 'induzierten' und 'indirekt induzierten' Lieferungen tätig waren. Von insgesamt 530 550 für die Lieferung an die Bauwirtschaft¹⁾ Beschäftigten entfielen etwa 104 000, d.h. rund 20% auf die beiden erwähnten Gruppen.

Das Argument könnte höchstens in dem Sinne verstanden werden, daß ein Teil der Baumaterial liefernden Industriegruppen nur eine geringe Produktstreuung aufweisen, also in hohem Maße von der Tätigkeit der Bauwirtschaft abhängig sind. Dies gilt vor allem für die

1) also nicht nur Wohnungsbau

Industrie der Steine und Erden und für die Gruppe 'Sägewerke und Holzbearbeitung', bei denen die Direktlieferungen an die Bauwirtschaft 67,4 und 49,4% des Gesamtumsatzes betragen.¹⁾

Dennoch vermag dieses zweite Argument - isoliert betrachtet - kaum zu überzeugen. In Verbindung aber mit dem ersten erwähnten Grund - der Größe des Produktionszweiges - wird deutlich, daß sich im Falle einer depressiven Entwicklung massierte Wünsche für ein konjunkturpolitisches Eingreifen des Staates ergeben werden. Allerdings handelt es sich hier immer noch um privatwirtschaftliche Interessen. Der für die Wohlfahrt der gesamten Volkswirtschaft - und nicht nur e i n e s noch so bedeutenden Bereiches - verantwortliche Staat wird diese Präferenzen gegenüber den Forderungen anderer Wirtschaftssubjekte abwägen müssen und insbesondere das übergeordnete Interesse der Gesamtwirtschaft betonen. Wieweit er sich auf die beiden bisher erwähnten Argumente stützt, wird von der speziellen Situation abhängen. Wenn der Staat jedoch konjunkturpolitische Eingriffe auf dem Wohnungsbausektor beabsichtigt, wird er - vor allem zur Motivierung restriktiver Maßnahmen - aufgrund solcher Argumente handeln, die von individuellen Interessenlagen weitgehend unabhängig sind. Ob es solche Gründe gibt, soll im folgenden untersucht werden.

1) siehe oben Tabelle 3, S.57.

III. Wohnungsbau als Investition.

Die nationalökonomische Theorie stimmt weitgehend darin überein, dass es die Investitionsausgaben sind, die den entscheidenden kausalen Faktor für Fluktuationen der allgemeinen Wirtschaftstätigkeit bilden.¹⁾ Diese Ansicht wird nicht nur von Keynesianern vertreten, bei denen die Abhängigkeit des Einkommens von den Investitionen offenkundig ist, sondern auch Nicht-Keynesianer, wie Wicksell, Spiethoff, Schumpeter usw., analysieren die Faktoren, die kausal auf die Investitionsentschlüsse einwirken.

Die Einordnung der Wohnungsproduktion in die Konsum- oder Investitionsgüterkategorie begegnet begrifflichen Schwierigkeiten. Dies zeigt sich in der gesamten Literatur. So wird das Gut 'Wohnung' einmal als Investitions- oder Kapitalgut betrachtet, andererseits aber auch als - dauerhaftes - Konsumgut. Da der Bereich der dauerhaften Konsumgüter aber häufig enger begrenzt ist²⁾, bildet man eine

1) Daneben wirft allerdings auch die Instabilität der Konsumfunktion konjunkturelle Probleme auf. Ausserdem muss man berücksichtigen, dass die Konsumausgaben absolut einen wesentlich höheren Betrag ausmachen als die Investitionsausgaben. Damit ist ein Argument, das nur die Höhe der relativen zeitlichen Ausschläge betont, ungenügend fundiert, es sei denn, man kann den kausalen Zusammenhang nachweisen, was auch die meisten Theorien (Akzeleratoranalyse) versuchen.

2) Die Grenzen sind allerdings fließend. Nach allgemeiner Konvention umfasst diese Gruppe v.a. Autos Radioapparate usw. Der Ausdruck 'dauerhafte Güter' legt die Vermutung nahe, das Unterscheidungsmerkmal in der Länge der Nutzungsperiode zu sehen. Doch gibt es einerseits 'semidurable goods' (insb. Kleidung), die eine erheblich längere Nutzungszeit aufweisen als 'durable goods' (z.B. ein wertvoller Pelzmantel im Vergleich zu einem Auto), andererseits aber lassen sich auch Gebrauchsgüter denken, die die Lebensdauer eines Wohngebäudes, als besonders dauerhaftem Konsumgut, noch übertreffen (Bücher, Möbel).

Sondergruppe, die den Investitionen nahesteht. Ausserdem findet sich auch die Konstruktion eines übergeordneten Begriffes: der dauerhaften (I oder C)-güter.

Die Schwierigkeit der begrifflichen Zuordnung ist bei dem betrachteten Gut besonders augenfällig. Zugrunde liegt jedoch das allgemeine Problem der logischen Unmöglichkeit einer exakten Trennung von Investitions- und Konsumgütern. Dieses Problem resultiert aus der Kreislaufbetrachtung.

Versteht man unter Investition "den Einsatz von Produktionsfaktoren mit dem Ziel, die Produktion von Gütern und Leistungen... in einem späteren Zeitraum.... zu steigern..." ¹⁾, dann muss man konsequent bei Einbeziehung der menschlichen Arbeitskraft in den wirtschaftlichen Kreislauf auch die Nutzung eines Wohnraums als Investition betrachten, da sie die Leistungsfähigkeit des Menschen steigert oder sogar eine Leistung erst ermöglicht. ²⁾

Wenn man die Differenzierung von C- und I-Gütern aufrechterhalten will, ist es daher notwendig, die Haushaltung als definitorisches Merkmal einzubeziehen. Eine Investition ist dann der Einsatz von Produktionsfaktoren..... "ausserhalb des Bereiches der privaten Haushaltungen". ³⁾

1) Helmut M e i n h o l d , Stichwort 'Investition', Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, 5. Band, S. 333/334

2) So besonders deutlich bei Friedrich L ü t g e , Die Produktivität des Wohnungsbaus, Der Langfristige Kredit, 9. Jg. (1958), S. 389f ; oder Friedrich L ü t g e , Kapitalmarkt und Wohnungsbau, a.a.O., S. 68

3) Helmut M e i n h o l d , a.a.O., S. 334/335

Damit läßt sich die *N u t z u n g* einer Wohnung eindeutig dem Bereich des Konsums zuordnen; die 'Produktionsleistung' eines Wohnhauses ist also ein Konsumgut.

Es ist jedoch fraglich, ob man auch das Wohngebäude als Voraussetzung der Befriedigung eines Haushaltsbedarfs dem Konsumgütersektor subsumieren kann. ¹⁾ Die Dispositionen eines Bauherrn weisen vielfach eine starke Ähnlichkeit mit den Überlegungen eines typischen Investors auf: insbesondere im Hinblick auf die Art der Finanzierung und die Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Daher scheint die begriffliche Differenzierung zwischen dem Gut selbst und seiner Nutzung nicht unberechtigt zu sein.

Daraus folgt, daß die Produktionsleistung eines Wohnhauses pro Zeiteinheit als Konsumgut zu betrachten ist, während die Errichtung eines Wohngebäudes eine Investition darstellt. Das Haus selbst ist also ein Investitionsgut. ²⁾

In der Konjunkturtheorie spielt es allerdings nur eine geringe Rolle, ob man das Bauvolumen als In-

1) So z.B. bei Friedrich L ü t g e, Wohnungswirtschaft, Stuttgart 1949, 2. Aufl. S.32 f.

2) Eine solche scharfe Trennung eines Gutes von seiner Nutzung entspricht der von Lütge (a.a. O., S.28) konsequent verfolgten Einteilung der 'Wohnungswirtschaft' in das Gebiet der 'Wohnungsbauwirtschaft' und das der 'Wohnwirtschaft', "wobei unter ersterem die wirtschaftlichen Probleme des Wohnungsbaues, unter letzterem die Probleme der Nutzung des Gutes Wohnung, des Konsumaktes, den wir "Wohnen" nennen, verstanden werden muß". -

vestition oder als Produktion dauerhafter Konsumgüter ansieht. In der Multiplikator- und Akzeleleratoranalyse werden beide Kategorien ähnlich behandelt. Zum Teil dürfte die Frage rein terminologischer Natur sein, und kann bei konkreten Untersuchungen durch eine zweckmäßige Definition umgangen werden. ¹⁾

Wie eingangs betont wurde, resultiert der Wunsch nach einem zeitlichen Ausgleich der privaten Investitionen aus der Tatsache, daß diese in ihrem konjunkturellen Erscheinungsbild sehr hohe Amplituden aufweisen. Diesen relativ zu der Konsumgüterproduktion starken Fluktuationen wird eine Schlüsselposition in der Verursachung einer zyklischen Instabilität des Wirtschaftssystems zuerkannt. Der Sektor des Wohnungsbaues ist nun durch besonders große Amplituden charakterisiert. Dies könnte vielleicht einen notwendigen, nicht jedoch einen hinreichenden Grund für eine Regulierung darstellen. Eine Vollbeschäftigungspolitik mittels staatlicher Ausgabengestaltung oder anderer Stimulierungsmittel wird zwar vorwiegend bei dem Bereich der Investitionen ansetzen, aber die Wahl des branchenmäßig differenzierten Ansatzpunktes läßt sich aufgrund der Höhe der Amplitude allein nicht determinieren.

Entscheidend ist auch hier wieder die spezifische Frequenz des langen Wohnungsbauzyklus, die die Berechtigung und Notwendigkeit der lenkenden Eingriffe motiviert.

1) So behandelt z.B. Haberler die Miethäuser unter der Gruppe der dauerhaften Konsumgüter (S.91, 94, 104, 295). Andererseits erwähnt er sie auch als Teil der Investition: "Diese (die Häuser) werden ... besser als Kapitalgüter betrachtet, welche konsumierbare Dienste hervorbringen". - Gottfried H a b e r l e r, Prosperität und Depression, Bern 1948, S.280/281.

IV. Kapazitäts- und Einkommenseffekt einer Wohnungsinvestition.

Eine Investition hat zwei verschiedene Wirkungen. Einmal führt sie bei den beteiligten Produktionsfaktoren zu Einkommenssteigerungen, die, abhängig von der Konsumfunktion, in einer erhöhten monetären Nachfrage resultieren. Dies ist der **E i n k o m m e n s e f f e k t**, der im Rahmen der Multiplikatortheorie analysiert wird.

Andererseits aber vermehrt eine Investition die in einer Volkswirtschaft vorhandene Produktionskapazität (**K a p a z i t ä t s e f f e k t**).

Dabei wirkt der Einkommenseffekt kurzfristig, während der Kapazitätseffekt erst mit Fertigstellung der Produktionsanlage eintritt, also je nach der Art der Investition erst nach einer gewissen Periode.

Die beiden beschriebenen Effekte haben nun konjunkturell eine entgegengesetzte Wirkung. Bei einem normalen Verlauf der Konsumfunktion wird die aus einer Investition resultierende Einkommenssteigerung zu einer vermehrten monetären Nachfrage führen, also eine konjunkturelle Expansion einleiten. Stößt diese erhöhte Nachfrage auf eine durch die gleiche Investition bedingte erweiterte Produktionskapazität, so wird der expansive Effekt - wenn auch auf einem erhöhten Produktions- oder Preisniveau - wieder neutralisiert. Damit wirkt der Kapazitätseffekt grundsätzlich kontraktiv. ¹⁾

1) Siehe hierzu Ferdinand F r i e d e n s b u r g und Klaus Dieter A r n d t, Der Wohnungsbau im Rahmen der gesamten Anlageinvestitionen. In: Deutsche Siedlungs- und Wohnungspolitik, Gegenwartsprobleme und Zukunftsaspekte. Festschrift zum 25jährigen Bestehen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Köln 1956, S. 32 f.

Für den Konjunkturpolitiker ergibt sich daraus folgende Konsequenz:

Für eine Drosselung der Investitionstätigkeit und damit des gesamten Wirtschaftsprozesses sollten solche Investitionen gewählt werden, deren Einkommenseffekt relativ hoch und deren Kapazitätseffekt möglichst gering ist. - Das gleiche gilt auch für eine Stimulierung, ¹⁾ allerdings mit der Einschränkung, daß eine Investitionsförderung in Zeiten einer allgemeinen Depression erfolgt und damit die Wirkung des Einkommenseffektes nicht eintreten muß. Der Fall wäre denkbar, daß der durch die Investition bewirkte Einkommenszuwachs gehortet wird, also keine expansive Wirkung entfaltet.

Diese These ergibt sich aus einer komparativ-statischen Betrachtungsweise. Bezieht man die zeitliche Dimension mit ein, so könnte man theoretisch auch zu einer zweiten Forderung kommen:

Bei solchen Investitionen anzusetzen, bei denen der Kapazitätseffekt vergleichsweise erst sehr spät eintritt.

Grundsätzlich ist diese zweite Forderung unabhängig von der ersten. Konjunkturpolitisch besonders effizient sind allerdings Investitionen, die beiden Bedingungen genügen.

1) Besonders ausführlich ist dieses Argument begründet bei Werner E h r l i c h e r, Geldkapitalbildung und Realkapitalbildung, Tübingen 1956. Bei ihm ist die relative Größe des Kapazitätseffektes das entscheidende Kriterium für die Unterteilung der Investitionen in kredit- und konjunkturabhängige. Die 'kreditabhängigen' Investitionen sind nach Ehrlicher diejenigen, deren Kapazitätseffekt gering ist, also z.B. der Wohnungsbau. Auch Erich Preiser bezeichnet Wohnungsinvestitionen als kreditabhängig, jedoch in einem enger definierten Sinne; siehe hierzu das folgende Kapitel 'Zinsabhängigkeit des Wohnungsbaues'.

Nun ist der Kreis der Investitionsgelegenheiten, bei denen die zeitliche Differenz zwischen dem Eintritt des Einkommens- und des Kapazitätseffektes verglichen mit den von der Konjunkturtheorie betrachteten Perioden genügend groß ist, sehr beschränkt. Gedacht werden könnte an Talsperren, Kraftwerksbauten. Im allgemeinen jedoch wird die Spanne zwischen Investition und erweiterter Produktionskapazität recht gering sein. Daher soll diese zweite Forderung nicht weiter behandelt werden.

Unter dem dargestellten Aspekt sind also die Auswahlkriterien der Investitionen:

- a) ein möglichst großer Einkommenseffekt und
- b) ein möglichst geringer Kapazitätseffekt.

Eine Investition schafft unmittelbar Einkommen im Betrag der Investitionsausgaben. Zusätzlich erfolgen weitere, im Multiplikatorprozeß geschilderte Einkommenserhöhungen. Eine branchenmäßige Differenzierung der endgültigen Einkommenssteigerungen läßt sich kaum durchführen. Hier fehlen verlässliche quantitative Angaben. ¹⁾

Es kommt jedoch nicht allein auf die Höhe des Multiplikators an, sondern entscheidend auf den absoluten Betrag der Einkommenssteigerung. Dieser kann aber auch durch die Höhe der zusätzlichen Investitionen bestimmt werden.

1) Friedensburg und Arndt behaupten, daß die "einkommensschaffende Wirkung" beim Wohnungsbau höher ist "als die von industriell gefertigten Anlagen". "Die sogenannte 'employment efficiency', d.h. die Fähigkeit, Nachfrage sich in Beschäftigung auswirken zu lassen, beträgt im Baugewerbe das Anderthalbfache der industriellen Produktion. Der hohe Lohnanteil der bauwirtschaftlichen Produktion, die enge Verflechtung mit den Zulieferergewerben und nicht zuletzt der geringe unmittelbare Einfuhrbedarf der

Die in diesem Zusammenhang grundlegende Relation ist der Kapitalkoeffizient, der reziproke Wert des Kapazitätseffektes. Er stellt eine Beziehung zwischen dem Betrag der zusätzlichen Investition und der dadurch bewirkten Steigerung der Produktionskapazi-

Fortsetzung der Fußnote 1, Seite 123.

Bauwirtschaft führen auch im Bundesgebiet zu einer hohen multiplikativen Wirkung der Bautätigkeit. Man kann schätzen, daß die Neueinstellung eines Bauarbeiters - je nachdem - die Beschäftigung weiterer eineinhalb Arbeitskräfte in den vorgelegerten Industrien und in der Verbrauchsgütererzeugung nach sich zieht oder deren Entlassung verhindert". Ferdinand F r i e d e n s b u r g und Klaus Dieter A r n d t, a.a.O., S.33.

Das Zitat läßt erkennen, daß ein Schluß auf die Höhe des Investitionsmultiplikators im Baugewerbe (die "einkommensschaffende Wirkung") nicht voll gerechtfertigt ist. Es wird auf die 'employment efficiency' hingewiesen. Damit wird eindeutig nur auf e i n e n Produktionsfaktor Bezug genommen. Dieses Argument wird also unter einer anderen, arbeitsmarktpolitischen Fragestellung relevant.

Damit entfällt die erste der angeführten Begründungen ("der hohe Lohnanteil der bauwirtschaftlichen Produktion") für die besondere Höhe des Multiplikators des Baugewerbes. (Darüber hinaus scheint überhaupt die These von dem relativ hohen Lohnanteil problematisch; siehe hierzu die zahlenmäßigen Relationen in Tabelle 2, S.56).

Auch die zweite Begründung, "die enge Verflechtung mit den Zulieferergewerben", vermag nicht zu befriedigen (siehe oben Seite 114 ff.).

Die dritte Begründung scheint stichhaltig zu sein. Sie wird unten, Seite 132, gesondert behandelt.

tät her. ¹⁾

In Tabelle 9 (Seite 77) sind die Kapitalkoeffizienten einiger wichtiger Wirtschaftszweige angegeben. Daraus wird die extreme Stellung des Wohnungsbaues ersichtlich. Der dort angeführte Kapitalkoeffizient der Wohnungswirtschaft von 12,5 bedeutet, daß aufgrund einer Investition im Betrage von 1 000 maximal ²⁾ eine Produktionsleistung ³⁾ von 80 je Periode erbracht wird. Dabei stellt die Ausgabe für die

1) Im strengen Sinne handelt es sich dabei um den marginalen Kapitalkoeffizienten: $\Delta K / \Delta P = s$, wobei ΔK die Erweiterung des Kapitalstocks und ΔP die vergrößerte Produktionskapazität bedeuten. Solange s konstant bleibt, fallen der marginale und der durchschnittliche Kapitalkoeffizient zusammen. Eine Differenzierung ist hier, wo es nur auf eine Vermittlung der Größenordnung ankommt, nicht nötig. Außerdem wurde oben (S. 71 ff) bereits auf die Faktoren hingewiesen, die den Aussagewert des Kapitalkoeffizienten im Bereich des Wohnungsbaues beschränken und eine exakte Quantifizierung unter den heute gegebenen Umständen (insbes. Mietbindung) fast unmöglich machen. - Siehe zu den gesamten Fragen des Kapitalkoeffizienten und des Kapazitäts- und Einkommenseffektes insbes. Gottfried B o m b a c h, Zur Theorie des wirtschaftlichen Wachstums, Weltwirtschaftliches Archiv, Bd. 70 (1953 I), S. 110 ff.

2) d.h., wenn alle erstellten Wohnungen auch vermietet bzw. bewohnt werden.

3) Die Produktionsleistung ist hier zu deuten als die Zurverfügungstellung von Wohnraum. Gemessen wird dieser Wert an den bezahlten oder - wenn der Eigentümer selbst das Haus bewohnt - den kalkulierten Mieten.

zusätzliche Investition in Höhe von 1 000 Einheiten nur die unmittelbar erfolgende Einkommenssteigerung dar. Über die endgültigen expansiven Wirkungen läßt sich quantitativ ohne Kenntnis des Multiplikators keine Aussage treffen. Von dieser Summe wird durch die Bereitstellung der vergrößerten Kapazität nur ein Betrag von 80 Einheiten pro Periode 'gebunden'.

Der durchschnittliche Kapitalkoeffizient im Bereich der Industrie wurde oben mit 1,25 angegeben. Unterstellt man hier dieselbe Höhe des Multiplikators, so ergibt sich bei einer Investition von ebenfalls 1 000 wieder der gleiche Einkommenseffekt. Die durch diese Investition erweiterte Kapazität aber ermöglicht eine zehnmal so große Produktionsleistung, nämlich im Betrage von 800. Damit ist hier die kontraktive Wirkung wesentlich höher.

Auch unter dem allgemein-politischen Aspekt gewinnt die Tatsache des geringen Kapazitätseffektes einer Wohnungsinvestition eine besondere Bedeutung.

Bei der Analyse des Wohnungsmarktes muß man streng unterscheiden zwischen dem Bestand und dem Neuzugang.¹⁾ Jede Beeinflussung der Zuwachsrates wirkt grundsätzlich auch auf den vorhandenen Bestand zurück. Das allein ist noch kein spezifisches Merkmal. Wegen der relativen Höhe dieses Bestandes jedoch können die Rückwirkungen häufig vernachlässigt werden. Unterstützt wird

1) Diesen Zusammenhang betont unter dem Gesichtspunkt der Auswahl der Mittel Leo Grebler, Housing Policies to Combat Depression, a.a.O., S.252. Ebenso David M. Blank in seinem 'Comment' zu Grebler, a.a.O., S.255 f.
Leo Grebler (The Housing Inventory: Analytical Concept and Quantitative Change, American Economic Review, Papers and Proceedings, 1951, S.555-568) weist auf die Tatsache hin, daß in der nationalökonomischen Theorie die Bedeutung von Bestands- gegenüber der von Strömungsgrößen vernachlässigt wird. In der genannten Arbeit entwickelt er einige Grundzüge einer Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes.

dieser Sachverhalt durch die Langfristigkeit der mit dem Wohnungseigentum verbundenen vertraglichen Regelungen, vor allem der Mietverträge. Daher wird selbst eine konjunkturpolitisch bedingte Drosselung des Bauvolumens nur einen geringen Effekt auf das gesamte Angebot an Wohnraum und daher auch auf die Preise erzielen. Unter einem politischen Gesichtspunkt ist dies bedeutsam, da hierdurch eine mögliche Interessenkollision zwischen dem konjunktur- und dem sozialpolitischen Aspekt verringert wird.

In diesem Sinne ist auch das Argument Tinbergens zu verstehen, der den Ansatzpunkt für stabilisierende Maßnahmen beim Wohnungsbau befürwortet wegen der stetigen und zeitlich nur gering schwankenden Veränderung der grundlegenden, die Nachfrage bestimmenden Faktoren und der langen Lebensdauer des Gebäudes.¹⁾ Aus der Größe des Bestandes und der Tatsache, daß entscheidende regulierende Maßnahmen nur bei der Neuproduktion ansetzen können, folgt, daß dieser jährliche Zuwachs ohne prozentual erhebliche Variation in dem gesamten Angebot beeinflußt werden kann. Damit bleibt ein wesentlicher Bestimmungsfaktor der Dispositionen der privaten Investoren - nämlich die Miethöhe - kurzfristig konstant.

Unter der Voraussetzung einer konjunkturpolitischen Aktivität des Staates über eine Beeinflussung des Investitionsvolumens könnte sich aus diesen Überlegungen das Argument ableiten lassen, Maßnahmen speziell auf dem Gebiet des Wohnungsbaues anzuwenden. Isoliert betrachtet ist dieses Argument jedoch nicht ausschlaggebend. Erst in Verbindung mit den Folgerungen des nächsten Abschnittes erhält es sein volles Gewicht.

1) Jan Tinbergen and J. J. Polak, a.a.O., S.350.

V. Die Zinsabhängigkeit des Wohnungsbaues

Auch wenn es unter konjunkturpolitischem Aspekt sinnvoll erscheint, solche Investitionen als Ansatzpunkt zu wählen, deren Kapazitätseffekt gering und deren Einkommenseffekt relativ groß ist, muß noch die Frage geklärt werden, ob sich diese Investitionsart im Vergleich zum Gegentyp (großer Kapazitäts- und geringer Einkommenseffekt) relativ leicht beeinflussen läßt.

Ein wesentlicher Bestimmungsfaktor der Investition ist der Zins: und zwar einmal als Faktor der Investitionsrechnung und zum anderen als Indiz der Lage auf dem Kapitalmarkt, also in seiner Bedeutung für die Investitionsfinanzierung.¹⁾ Damit wirkt der Zins einmal auf die Investitionsneigung und andererseits auf die Investitionsmöglichkeit.

Die Investitionsneigung ist abhängig von dem Vergleich des internen Zinsfußes, der 'erwarteten Rendite', mit dem Kalkulationszinssatz, der "Prämie für die Überwindung der Risikofurcht". Der Marktzins geht dabei in die Höhe der erwarteten Rendite ein. Der Wohnungsbau stellt aufgrund seiner technischen Eigenart und der daraus resultierenden spezifischen Kostenstruktur den Prototyp einer 'zinsempfindlichen' Investition dar. Wegen der besonders hohen Kapitalintensität und der langen Lebensdauer ist der relative Anteil der Zinskosten groß. Zinsänderungen wirken sich daher stark auf die Kosten aus. Entscheidend sind jedoch die Nettoerlöse, die nicht nur von den Kosten, sondern auch von der Höhe der Profitrate abhängig sind. Diese ist bei Wohngebäuden im Vergleich

1) Vgl. zu dem gesamten Abschnitt Erich P r e i s e r, Investition und Zins, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 170 (1958) und Erich P r e i s e r, Nochmals: Investition und Zins. Eine Revision, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 171 (1959).

zu den meisten unter den Kriterien der Kapitalintensität und der Lebensdauer ähnlichen, aber 'riskanteren' ('Erschließungs-') Investitionen niedrig. Damit wird der Kreis der zinsempfindlichen Investitionen weiter eingeengt; es bleibt der Wohnungsbau als wichtigster und größter Bereich dieses Investitionstyps.

Der Zins wirkt also beim Wohnungsbau zunächst auf die Investitionsneigung. Daneben ist aber auch sein Einfluß auf die Investitionsmöglichkeit zu untersuchen, da eine - gewollte - Investition ja auch finanziert werden muß. Die Möglichkeit hängt ab von der Relation der oben bereits betrachteten Prämie für die Überwindung der Risikofurcht zum Marktzins. "Kreditabhängig" ¹⁾ sind solche Investitionen, bei denen die als notwendig erachtete Risikoprämie kleiner ist als die aufgrund des Preises der Finanzierungsmittel mögliche. Der vorhandene Finanzierungsspielraum begrenzt also diese Investitionen.

Die Risikoempfindlichkeit ist auf dem Gebiet des Wohnungsbaues allgemein gering. ²⁾ Damit ist es wahrscheinlich, daß der Marktzins höher liegt als die subjektiv nötige Mindestverzinsung. Nur bei einem sehr geringen Marktzins könnte die Wohnungsinvestition kreditunabhängig werden.

1) 'Kreditabhängig' im Sinne Preisers (Investition und Zins, a.a.O., insbes.S.108 ff.), nicht aber Werner Ehrlichers (Geldkapitalbildung und Realkapitalbildung, Tübingen 1956 und: Bestimmungsgründe der Investitionstätigkeit, in: Konjunkturpolitik, Zeitschrift für angewandte Konjunkturforschung, 3.Jg. (1957)). - Über die terminologische Abgrenzung siehe Erich P r e i s e r, Investition und Zins, a.a.O.,

2) Dies zeigt sich nicht nur im Vergleich zu maschinellen gewerblichen Investitionen, sondern auch gegenüber baulichen Investitionen der Industrie. Vom Standpunkt des Investors aus unterliegen die grundlegenden technischen Merkmale einer Wohnung (Größe und Höhe der Zimmer, Grundriß, Zahl und Anordnung der Fenster, Balkone usw.) nur geringfügigen Änderungen. Vom Gesichtspunkt des Mieters aus läßt sich auch eine 'unmoderne' Wohnung durch Wahl geeigneter Einrichtungsgegenstände ohne größere Aufwendungen 'modernisieren'. Die Gefahr einer - durch technische Neuerungen oder Geschmackswandel bedingte - Unvermietbarkeit von Wohnungen wird dadurch verringert.

Hier wird jedoch deutlich, daß für manche Fragestellungen der gesamte Sektor des Wohnungsbaues in homogenere Teilbereiche aufgespalten werden muß. Das spezifische Risiko einer Wohnungsinvestition resultiert aus der Möglichkeit, daß sich die fertiggestellte Wohnung zeitweilig nicht vermieten läßt. ¹⁾ Das gilt aber zunächst nur für Mietwohnungen, nicht für Einfamilienhäuser, die für den Eigenbedarf erstellt werden. Das erwähnte Risiko ist hier ja - dem Zweck dieser Häuser entsprechend - ausgeschlossen. Daraus folgt, daß in diesem Bereich die Prämie für das Eingehen des Risikos, unabhängig von der absoluten Höhe des Zinses, fast immer unter dem Marktzins liegt; solche Investitionen sind also stets kreditabhängig. ²⁾

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß Zinsänderungen, indem sie sowohl die Neigung als auch die Möglichkeit für Wohnungsinvestitionen beeinflussen, eine vergleichsweise starke Wirkung auf die Bautätigkeit entfalten. ³⁾ Insofern ist es konsequent, wenn die bisher beobachteten Maßnahmen zur Lenkung des Wohnungsbauvolumens vorwiegend an Zinsänderungen ansetzten. Zum Teil wird dies allerdings auch auf eine Bevorzugung der monetären Mittel im Rahmen der Konjunkturpolitik beruhen.

-
- 1) Die Untersuchungen über den autonomen Wohnungsbauzyklus zeigten, daß die Neubautätigkeit von der Leerziffer abhängt.
 - 2) Das Argument wird besonders wichtig im Hinblick auf die gegenwärtige eigentumspolitische Zielsetzung, die eine besondere Förderung solcher Einfamilienhäuser erstrebt.
 - 3) In den erwähnten Arbeiten von Erich Preisner wird deutlich geschildert, daß in diesem Sinne dem Wohnungsbau eine Sonderstellung zukommt. Es lassen sich nur ganz wenige Investitionen denken, bei denen Zinsänderungen eine ähnliche Rolle spielen.

Wegen des langsamen Kapitalumschlages im Bereich des Wohnungsbaues ergibt sich die Notwendigkeit einer langfristigen Finanzierung über den Kapitalmarkt. Will man auf eine Marktpaltung - wie z.B. im Falle Deutschlands in der Nachkriegszeit - verzichten, so sind die Chancen einer schnellen und effizienten Änderung der Zinshöhe allerdings gering. Aber der Zins ist - abgesehen von seiner Rolle als Faktor der Investitionsrechnung - allgemeiner zu interpretieren: als "Indiz für die Lage auf dem Kapitalmarkt" ¹⁾ oder als Ausdruck der Finanzierungsbedingungen.

Eine Wohnungsinvestition ist charakterisiert durch einen geringen Eigenkapitalanteil, der seinerseits die Möglichkeit, Fremdkapital zu erhalten, einengt. Die staatliche Politik kann hier ansetzen, indem sie über Einräumung von steuerlichen Begünstigungen die Ansammlung von Eigenmitteln erleichtert, durch Übernahme des Risikos durch öffentliche Bürgschaften die Sicherheit für den Kreditgeber erhöht und auf eine Verlängerung der Laufzeiten des Hypothekarkredits hinwirkt. Alle diese Maßnahmen, die nicht direkt auf die Zinshöhe Einfluß nehmen, wurden in den USA weit entwickelt. ²⁾

Im vorhergehenden Abschnitt, - E IV - wurde gezeigt, daß es durchaus sinnvoll ist, konjunkturpolitische Eingriffe zur Regulierung des Investitionsvolumens gezielt bei solchen Investitionsgruppen anzusetzen, die durch einen hohen Einkommens- und einen geringen Kapazitätseffekt charakterisiert sind. Dieses Argument, das zugunsten einer Manipulierung des Wohnungsbaumarktes spricht, wird dadurch verstärkt, daß sich dieser Investitionstyp vergleichsweise leicht über eine Veränderung des Zinses und der allgemeinen Finanzierungsbedingung beeinflussen läßt, während fast alle anderen Investitionstypen viel unabhängiger von Zinsänderungen sind.

1) Erich P r e i s e r, Investition und Zins, a.a.O., S.108

2) Siehe hierzu vor allem die im Literaturverzeichnis angeführten Beiträge von Leo G r e b l e r.

VI. Geringe Außenhandelsverflechtung

Die Produktion von Wohngebäuden erfordert nur einen sehr geringen Einsatz ausländischer Güter und Dienstleistungen. Dies bedeutet, daß der Einkommenseffekt in voller Höhe im Inland wirksam wird. Hierin kann man eine Begründung für die Annahme eines in der Bauwirtschaft relativ hohen Investitionsmultiplikators erblicken. ¹⁾

Auch unter einem anderen Blickwinkel läßt sich dieses Argument betrachten. Eine expansive Beschäftigungspolitik führt ceteris paribus früher oder später zu einer Belastung der Devisenreserven. Häufig wird dieser Effekt unerwünscht sein. Daher könnte man versucht sein, eine solche Politik bei Wirtschaftszweigen anzusetzen, die unmittelbar die Zahlungsbilanz möglichst wenig beeinflussen.

Dies war ein Grund dafür, daß in Schweden infolge des Konjunkturrückganges vom Herbst 1957 arbeitsschaffende Investitionen vorwiegend auf dem Gebiet des Wohnungsbaues durchgeführt wurden. Trotz des Einsatzes eines Betrages von 1,5 bis 2 Mrd. Kronen, wodurch etwa 50 000 bis 60 000 Personen wieder beschäftigt wurden, erfolgte keine Verringerung der Devisenreserven. ²⁾

1) siehe oben S.123, Anm.1.

2) Bertil O l s s o n, Die Arbeitsmarktpolitik während eines Konjunkturrückganges, Skandinaviska Banken, Vierteljahresbericht, Jg.40 (1959), S.64 f.

F. Zusammenfassung

=====

Mit der geplanten Aufhebung der noch bestehenden zwangswirtschaftlichen Regulierung der Wohnungswirtschaft wird dieser Teilbereich dem gesamtwirtschaftlichen Ordnungsprinzip unterstellt. Die Eingliederung in das marktwirtschaftliche System zwingt zu einer Besinnung auf die konjunkturellen Fragen des Wohnungsbaus.

Die Sonderstellung der Wohnungsbauwirtschaft in ihrem konjunkturellen Verhalten wird allgemein anerkannt. Über die Verursachung zeitlicher Schwankungen der Wohnungsproduktion und deren Erscheinungsbild herrscht jedoch keine Übereinstimmung. Drei Thesen sind in der Literatur zu finden: Die 'Schlingertankposition' nach Wagemann, die 'Vorreiterposition', die Spiethoff herausstellte, und die Tendenz zu einem langen, autonomen Zyklus.

Prognosen über das zukünftige Erscheinungsbild konjunktureller Fluktuationen des Wohnungsbaus lassen sich nicht erstellen. Es darf jedoch angenommen werden, dass die für die Vergangenheit nachweisbaren Wirkungszusammenhänge, die zu einem autonomen Zyklus führten, weiterhin bestehen.

Die Eingliederung der Wohnungswirtschaft in das marktwirtschaftliche Ordnungsprinzip stellt auch den Konjunkturpolitiker vor neue Aufgaben. Aus der zyklischen Sonderstellung des Wohnungsbaus folgt die Notwendigkeit zu einer konjunkturpolitischen

Sonderbehandlung. Diese Aufgabe wird durch die Tatsache einer vier Jahrzehnte währenden zwangswirtschaftlichen Lenkung erschwert. Auch das Vorherrschen des - sozialpolitisch motivierten - Wunsches nach einseitiger Förderung der Wohnungsproduktion zwingt zu einer Neuorientierung. Daher wurde besonderes Gewicht auf die Abgrenzung gegenüber einer strukturpolitisch motivierten staatlichen Wohnungsbaupolitik gelegt.

Zwei mögliche k o n j u n k t u r politische Zielsetzungen wurden diskutiert:

Die Ausschaltung oder Milderung des spezifischen Zyklus ('Stabilisierung des Einzelmarktes') und die Unterordnung der Wohnungsbauwirtschaft unter das Ziel gesamtwirtschaftlicher Vollbeschäftigung.

Im ersten Fall besteht die Aufgabe in einer Dämpfung des autonomen Wohnungsbauzyklus. Sollte eine solche Stabilisierung gelingen, dann entfallen wesentliche Störungsfaktoren für den allgemeinen Konjunkturverlauf.

Vom Standpunkt der Gesamtwirtschaft aus betrachtet kommt es aber nicht so sehr auf die Stabilität des Beschäftigungsniveaus an, sondern auf die volle Ausnutzung der vorhandenen Produktionsfaktoren. Unter dem Vollbeschäftigungspostulat besteht die Aufgabe also gerade darin, die Wohnungsbautätigkeit so zu variieren, dass ein maximales oder optimales gesamtwirtschaftliches Wachstum erreicht wird.

Die Wahl zwischen diesen unterschiedlichen Zielsetzungen lässt sich ökonomisch nicht bestimmen. Es konnten jedoch einige Argumente angeführt werden, die gegen die Anwendung der Stabilisierungsformel sprechen. Das erste Ziel wurde daher aus der weiteren Betrachtung ausgeschaltet.

Die Unterordnung des Wohnungsbaus unter die gesamtwirtschaftliche Forderung nach Vollbeschäftigung kann nur dann befürwortet werden, wenn sich Gründe anführen lassen für die besondere Eignung dieses speziellen Sektors als Ansatzpunkt staatlicher Beschäftigungspolitik. Es wurde versucht nachzuweisen, dass der Wohnungsbau-bereich eine vergleichsweise günstige Möglichkeit bietet, das allgemeine Beschäftigungsniveau zu beeinflussen. Die zur Unterstützung dieser These in Abschnitt E behandelten Argumente müssen unterschiedlich gewichtet werden. Die Bedeutung der in der öffentlichen Diskussion im Vordergrund stehenden Argumente - Grösse und wirtschaftliche Verflechtung des Teilbereichs - wurde eingeschränkt. Wichtig erscheint dagegen vor allem die Höhe des Einkommens- im Vergleich zum Kapazitätseffektes und die Zinsabhängigkeit der Wohnungsinvestitionen.

Die Untersuchung zeigte jedoch auch die Grenzen partieller oder punktueller Eingriffe des Staates. Der Wohnungsbau bildet einen vergleichsweise günstigen Ansatzpunkt. Damit ist gesagt, dass es noch geeignetere Investitionen gibt, durch deren Regulierung das gesamtwirtschaftliche Beschäftigungsniveau beeinflusst werden kann.

L i t e r a t u r - Ü b e r s i c h t

=====

- | | |
|--|--|
| <u>Achinstein</u> , Asher | The Money Economy and Business Contractions, American Economic Review, Papers and Proceedings, Vol.48 (1958) |
| <u>Amonn</u> , Alfred | Wirtschaftspolitik auf Irrwegen
Frankfurt a.M. 1958 |
| <u>Amonn</u> , Alfred | Die aktuellen Probleme der Wohnwirtschaft, Zürich 1955 |
| <u>Arndt</u> , Klaus Dieter | Das Anlagevermögen an Wohnungsbauten im Bundesgebiet und in West-Berlin, Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg.1953 |
| <u>Arndt</u> , Klaus Dieter | Anlagenverschleiss und Anlageersatz in der Westdeutschen Wohnungswirtschaft, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Sonderhefte N.F. Nr.40, Berlin 1957 |
| <u>Arndt</u> , Klaus Dieter | Wohnungsversorgung und Mietenniveau in der Bundesrepublik, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Sonderhefte N.F. Nr.35, Berlin 1955 |
| <u>Arndt</u> , Klaus Dieter | Die Bauvolumenrechnung und ihre aktuelle Bedeutung, Die Bauwirtschaft 1958 |
| <u>Biggs</u> , Robert M. | National-Income Analysis and Forecasting, New York 1956 |
| <u>Blank</u> , David M. | The Volume of Residential Construction 1889-1950, National Bureau of Economic Research, Technical Paper 9, New York 1954 |
| <u>Blank</u> , David M. and Winnick, Louis | Capital Formation in Private Nonform Residential Construction, Problems of Capital Formation, Concepts, Measurement and Controlling Factors, Studies in Income and Wealth, Vol.19, Princeton 1957 |
| <u>Bombach</u> , Gottfried | Zur Theorie des wirtschaftlichen Wachstums, Weltwirtschaftliches Archiv, Bd.30 (1953) |
| <u>Boulding</u> , Kenneth E. | Principles of Economic Policy, Englewood Cliffs, N.J., 1958 |
| <u>Boulding</u> , Kenneth E. | Structure and Stability: The Economics of the Next Adjustment, in: Policies to Combat Depression, A Conference of the Universities-National Bureau Committee for Economic Research, Princeton 1956 |

- Bowley, Marian Housing and the State 1919 - 1944
London 1947
- Bloomberg, Lawrence N. The Role of the Federal Government in
Urban Housing, American Economic Re-
view, Papers and Proceedings, Vol. 41
(1951)
- Burns, Arthur F. Long Cycles in Residential Construc-
tion, in: Economic Essays (in Honor of
Wesley Clair Mitchell), New York 1935.
Wiederabgedruckt in: The Frontiers of
Economic Knowledge, Essays by Arthur
F. Burns, Princeton 1954
- Burns, Arthur F. Business Cycle Research and the Needs
of Our Times, in: The Frontiers of Eco-
nomic Knowledge, Essays by Arthur F.
Burns, Princeton 1954
- Burns, Arthur F. and
Mitchell, Wesley C. Measuring Business Cycles, Studies in
Business Cycles Nr. 2. National Bureau
of Economic Research, New York 1947
- Carter, C.F. The Building Industry, in: The Struc-
ture of British Industry, A Symposium,
ed. Duncan Burn, Vol. I, Chapter II, Cam-
bridge 1958
- Cassel, Gustav Theoretische Sozialökonomie, Leipzig
1921, 2. Aufl.
- Clark, John Maurice Strategic Factors in Business Cycles,
A Publication of the National Bureau
of Economic Research in Cooperation
with the Committee on Recent Economic
Changes, New York 1949 (Reprinted)
- Clausing, Gustav Stichwort "Konjunkturen" in: Handwör-
terbuch der Sozialwissenschaften, Bd. 6
Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1957
- Colean, Miles L. and
Newcomb, Robinson Stabilizing Construction: The Record
and Potential, Committee for Economic
Development Research Study, New York-
Toronto-London 1952
- Conklin, W.D. Building Costs in the Business Cycle:
with Particular Reference to Building
Sponsored by Governments in the United
States, Journal of Political Economy,
Vol. XLIII (1953)
- Dean, Joel The Concept and Economic Significance
of Regularization of Business Invest-
ment, in: Regularization of Business
Investment, A Conference of the Uni-
versities-National Bureau Committee
for Economic Research, Princeton 1954
- Denkschrift des Hauptver-
bandes der deutschen Bau-
industrie Die Industrie ohne Fabriken. Worin un-
terscheidet sich die Bauindustrie von
der stationären Industrie? in: Die Bau-
wirtschaft, Jg. 1952

Derksen, J.B.D.

Long Cycles in Residential Building, an Explanation, Econometrica, Vol.VIII (1940)

Duesenberry, James S.

Business Cycles and Economic Growth, New York-Toronto-London 1958

Ecker-Belting, Gertrud

Wohnungsbau und Konjunktur, Beiträge und Untersuchungen, Neue Folge der "Materialsammlung für Wohnungs- und Siedlungswesen", hrsg.v. H.J.Seraphim, Bd.45, Köln 1953.

Economic Report of the President Transmitted to the Congress

January 24, 1956, Washington 1956

Egle, Walter P.

Wirtschaftsstabilisierung und Wirtschaftsfreiheit. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Band 172 (1960)

Ehrlicher, Werner

Geldkapitalbildung und Realkapitalbildung, Tübingen 1956

Ehrlicher, Werner

Bestimmungsgründe der Investitionstätigkeit. Konjunkturpolitik, Zeitschrift für angewandte Konjunkturforschung 1957

Fellner, William

Employment Theory and Business Cycles, in: A Survey of Contemporary Economics, Ed.Howard S.Ellis, The Blackiston Company, Philadelphia-Toronto 1948

Fellner, William

Trends and Cycles in Economic Activity, An Introduction to Problems of Economic Growth, New York 1956

Fellner, William

Monetary Policies and Full Employment. Berkeley and Los Angeles 1947

Fellner, William

Post-War Economic Tendencies in the United States, in: The Business Cycle in the Post-War World, Ed. Eric Lundberg, London 1955

Fey, Walter

Wohnungs- und Bauwirtschaft in der Wirtschaftsforschung, in: Beiträge zur empirischen Konjunkturforschung, Festschrift zum 25 jährigen Bestehen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin 1950

Fey, Walter

Der Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland. Zwischenbilanz und Vorschau, Bonn 1951

- Frickhöffer, Wolfgang Mut zur Freiheit auch in der Wohnungswirtschaft, in: Wir fordern eine zielklare Wirtschafts- und Sozialpolitik, 3. Arbeitstagung der Aktionsgemeinschaft Soziale Marktwirtschaft e.V. am 28.-29. April 1955, Ludwigsburg 1955
- Friedensburg, Ferdinand u. Arndt, Klaus Dieter Der Wohnungsbau im Rahmen der gesamten Anlageinvestitionen, in: Deutsche Siedlungs- und Wohnungspolitik, Gegenwartsprobleme und Zukunftsaspekte, Festschrift zum 25 jährigen Bestehen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster i.W., Köln 1956
- Fuchs, Carl Johannes Stichwort "Wohnungsfrage und Wohnungswesen". Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Ergänzungsband, 4.Aufl. Jena 1929
- Gill, Corrington The Effectiveness of Public Works in Stabilizing the Construction Industry, Journal of the American Statistical Association, Vol. XXVIII (1933)
- Gill, Corrington Construction Statistics, Journal of the American Statistical Association, Vol. XXVIII (1933)
- Gordon, Robert A. Business Fluctuations, New York 1952
- Gordon, Robert A. Population Growth, Housing and the Capital Coefficient, American Economic Review, Vol. 46 (1956)
- Gordon, Robert A. Types and Depressions and Programs to Combat Them, in: Policies to Combat Depression, A Conference of the Universities-National Bureau Committee for Economic Research, Princeton 1956
- Grebler, Leo Housing Market Behavior in a Declining Area, Long-Term Changes in Inventory and Utilization of Housing on New York's Lower East Side, New York 1952
- Grebler, Leo Housing Policy and the Building Cycle, The Review of Economic Statistics, Vol. XXIV (1942)
- Grebler, Leo Housing Policies to Combat Depression, in: Policies to Combat Depression, A Conference of the Universities-National Bureau Committee for Economic Research, Princeton 1956

- Grebler, Leo Stabilizing Residential Construction. A Review of the Postwar Test. American Economic Review, Vol. 39 (1949)
- Grebler, Leo The Housing Inventory: Analytical Concept and Quantitative Change, American Economic Review, Papers and Proceedings, Vol. 41 (1951)
- Grebler, Leo, Blank, David M. and Winnick, Louis Capital Formation in Residential Real Estate, Trends and Prospects, Princeton 1956
- Grünig, Ferdinand Versuch einer Volksvermögensrechnung der Deutschen Bundesrepublik, Beitrag zur Konferenz der International Association for Research in Income and Wealth in Oosterbeek (Niederlande) vom 19. bis 25. August 1957, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Sonderhefte N.F. Nr. 41, Berlin 1958
- Gutachten des Wohnungswirt-schaftlichen Beirats 1951- Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau, Bd. 3, Bonn 1954
- Gutachten des Wohnungswirt-schaftlichen Beirats 1954- Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau, Bd. 14, Bonn 1959
- Haavelmo, Trygve The Inadequacy of Testing Dynamic Theory by Comparing Theoretical Solutions and Observed Cycles, Econometrica, Vol. 8 (1940)
- Haberler, Gottfried Prosperität und Depression, Eine theoretische Untersuchung der Konjunkturbewegungen, Bern 1948
- Hansen, Alvin H. Business Cycles and National Income, New York 1951
- Hansen, Alvin H. Economic Policy and Full Employment, New York-London 1947
- Hansen, Alvin H. Fiscal Policy and Business Cycles, New York 1941
- Hansen, Alvin H. Business Cycle Theory, Its Development and Present Status, Boston 1927
- Hastay, Millard The Cyclical Behavior of Investment, In: Regularization of Business Investment, A Conference of the Universities-National Bureau Committee for Economic Research, Princeton 1954

- Helfrich, P. Stichwort "Baumarkt", Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Ergänzungsband, 4.Aufl., Jena 1929
- Hickmann, Bert G. Postwar Cyclical Experience and Economic Stability, American Economic Review, Papers and Proceedings, Vol.48 (1958)
- Hoadley, Walter E. jr. Regularization of Fixed Investment in the Building Materials Industry, in: Regularization of Business Investment, A Conference of the Universities-National Bureau Committee for Economic Research, Princeton 1954
- Hunscha , Kurt Die Dynamik des Baumarktes, Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, Berlin 1930
- Isard, Walter Transport Development and Building Cycles, Quarterly Journal of Economics, Vol.LVII (1943)
- Isard, Walter A Neglected Cycle: the Transport-Building Cycle, Review of Economic Statistics, Vol.XXIV (1942).Wiederabgedruckt in: Readings in Business Cycles and National Income, Ed. Alvin H.Hansen and Richard V.Clemence, London 1953
- Jarmain, J.R. Housing Subsidies and Rents, A Study of Local Authorities' Problems, London 1948
- Jöhr, Walter Adolf Theoretische Grundlagen der Wirtschaftspolitik, Bd.II, Die Konjunkturschwankungen, Tübingen-Zürich 1952
- Jöhr, Walter Adolf Stichwort "Konjunktur" (I) Theorie", in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd.6, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1957
- Jöhr, Walter Adolf Stichwort "Konjunktur" (II) Politik", in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd.6, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1957
- Kämper, Otto Wohnungswirtschaft und Grundkredit. Mit besonderer Betrachtung des nachstelligen Grundkredits im In- und Ausland, Berlin 1938

Krengel, Rolf

Die Entwicklung des Anlagevermögens der westdeutschen Industrie von 1924 bis 1955, Ein Beitrag zur Problematik der Vermögensrechnung, in: Wirtschaftsforschung und Wirtschaftsführung, Festgabe für Ferdinand Friedensburg, Berlin 1956

Krengel, Rolf

Anlagevermögen, Produktion und Beschäftigung der Industrie im Gebiet der Bundesrepublik von 1924-1956, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Sonderheft N.F. Nr.42, Berlin 1958

Kresling, Hans

Stichwort "Bauwirtschaft", Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. I, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1956

Langelütke, Hans

Grenzen und Voraussetzungen der Konjunkturstabilisierung, in: Die wissenschaftliche Fundierung der Konjunkturpolitik. Bericht über den wissenschaftlichen Teil der 18. Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Wirtschaftswissenschaftlicher Forschungsinstitute e.V. vom 2. und 3. Mai 1956 in Bad Godesberg, Beihefte der Konjunkturpolitik, Heft 1 1956. Wiederabgedruckt in: Sonder-schrift des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung, Nr. 18, Berlin-München 1956.

Long, Clarence D. jr.

Long Cycles in the Building Industry, The Quarterly Journal of Economics, Vol. 53 (1939)

Long, Clarence D. jr.

Seventy Years of Building Cycles in Manhattan, Review of Economic Statistics, Vol. 18 (1936)

Lucadou, Emil v.

Probleme der Bauberichterstattung, Allgemeines Statistisches Archiv, Bd. 39 (1955)

Lundberg, Erik und
Knox, A.D. Hrsg.

The Business Cycle in the Post-War World, Proceedings of a Conference held by the International Economic Association, London 1955

Lundberg, Erik

Business Cycles and Economic Policy, Translated by J. Potter, London 1957

- Lundberg, Erik Die Konjunkturen - neue und alte Erfahrungen, in: Skandinaviska Banken, Vierteljahresberichte, Jg. 39, Heft 4, Oktober 1958
- Lundberg, Erik Business Cycle Experiences in Sweden, with Special References to Economic Policy Issues, in: The Business Cycle in the Post-War World, ed. by Erik Lundberg and A.D. Knox, London 1955
- Lütge, Friedrich Wohnungswirtschaft, Stuttgart 1949, 2. Aufl.
- Lütge, Friedrich Die Wohnungs- und Siedlungswirtschaft in der Konjunktur, in: "Vorträge und Aufsätze", hrsg. v. Prof. H.J. Seraphim, Heft 11, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Köln 1957
- Lütge, Friedrich Grundfragen des kommenden Wohnungsbaues, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 154 (1941)
- Lütge, Friedrich Kapitalmarkt und Wohnungsbau, in: Deutsche Siedlungs- und Wohnungspolitik, Gegenwartsprobleme und Zukunftsaspekte. Festschrift zum 25 jährigen Bestehen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Köln 1956
- Lütge, Friedrich Wirtschaftskonforme staatliche Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus, Die freie Wohnungswirtschaft, Nr. 7, Juli 1953
- Lütge, Friedrich Der Kampf um die Neugestaltung der Wirtschafts- und Sozialordnung, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 161 (1949)
- Lütge, Friedrich Der Mietpreis in der Wohnungswirtschaft, Schmollers Jahrbuch, Jg. 54 (1930)
- Lütge, Friedrich Die Produktivität des Wohnungsbaues, Der Langfristige Kredit, Folge 21/22, 9. Jg. (1958)
- Maisel, Sherman J. Policy Problems in Expanding the Privat Housing Market, American Economic Review, Papers and Proceedings, Vol. 41 (1951)

- Meinhold, Helmut Stichwort: "Investition", Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd.5, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1956
- Mitchell, Wesley C. Business Cycles, The Problem and its Setting. National Bureau of Economic Research Studies in Business Cycles, Nr.1, New York 1927
- Olsson, Bertil Die Arbeitsmarktpolitik während eines Konjunkturrückganges, Skandinaviska Banken, Vierteljahresbericht, Jg.40, Nr.2, April 1959
- Platt, Heinz Input-Output-Analyse, Schriften zur wirtschaftswissenschaftlichen Forschung, Bd.6, Meisenheim 1957
- Pohle, Ludwig Die Wohnungsfrage, I. Das Wohnungswesen in der modernen Stadt, Sammlung Götschen, Leipzig 1910
- Preisner, Erich Grundzüge der Konjunkturtheorie, Tübingen 1933
- Preisner, Erich Investition und Zins. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd.170 (1958)
- Preisner, Erich Nochmals: Investition und Zins. Eine Revision. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 171 (1959)
- Pribram, Karl Residential, Differential and Absolute Urban Ground Rents, and Their Cyclical Fluctuations, Econometrica, Vol.8 (1940)
- Pribram, Karl Housing Policy and the Defense Program, American Economic Review, Vol.31 (1941)
- Riggleman, John R. Building Cycles in the United States 1875-1932, Journal of the American Statistical Association, Vol.XXVIII (1933)
- Robertson, Dennis H. The Trade Cycle in the Post-War World, in: Economic Commentaries, London 1956
- Roos, Charles F. and
Szeliski, Viator S.von The Demand for Durable Goods, Econometrica, Vol. 11 (1943)
- Röpke, Wilhelm Wohnungszwangswirtschaft - ein europäisches Problem, Düsseldorf 1951

- Schumpeter, Joseph A. Business Cycles I,II. A Theoretical, Historical, and Statistical Analysis of the Capitalist Process, New York-London 1939
- Spiethoff, Arthur Boden und Wohnung in der Marktwirtschaft, insbesondere im Rheinland, Bonner Staatswirtschaftliche Untersuchungen, Hrsg. Beckerath und Spiethoff, Jena 1934
- Stolzenberg, Herbert Der Bauzyklus, Diss.Heidelberg 1957
- Stöken, Rudolf Die Konjunkturen im Wirtschaftsleben, Jena 1932
- Tinbergen, Jan and Polak, J.J. The Dynamics of Business Cycles, A Study in Economic Fluctuations, Chicago 1950
- Tinbergen, Jan Economic Policy: Principles and Design, Contributions to Economic Analysis, Ed.J.Tinbergen, P.J.Verdoorn, H.J.Witteveen, Amsterdam 1956
- Tinbergen, Jan On the Theory of Economic Policy, Contributions to Economic Analysis I, Ed.J.Tinbergen, P.J.Verdoorn, H.J.Witteveen, Amsterdam 1952
- Wagemann, Ernst Konjunkturlehre. Eine Grundlegung zur Lehre vom Rhythmus der Wirtschaft, Berlin 1928
- Wagemann, Ernst Einführung in die Konjunkturlehre, Leipzig 1929
- Winnick, Louis Housing: Has There Been a Downward Shift in Consumers' Preferences? The Quarterly Journal of Economics, Vol.LXIX (1955)

L e b e n s l a u f

Am 2. Februar 1931 wurde ich als zweiter Sohn des Dipl.Ing. Joseph Lhotzky und seiner Ehefrau Johanna, geb. Stolz, in Dresden geboren. 1937 besuchte ich ein halbes Jahr die Volksschule in Leipzig, anschließend in Schleusingen, Thüringen. 1941 trat ich in das dortige Staatliche Preußisch-Hennebergische Gymnasium ein. 1947 setzte ich meine Schulbildung an der Reichenhaller städtischen Karls-Oberrealschule fort, wo ich im Juli 1949 das Abitur bestand.

Im Wintersemester 1949/50 immatrikulierte ich mich an der Universität München und belegte germanistische und historische Vorlesungen. Nach einem einjährigen Studienaufenthalt an der Ohio University, Athens /Ohio, USA, wechselte ich das Studienfach und studierte ab Wintersemester 1951/2 an der Münchener Universität Volkswirtschaft. Im November 1955 bestand ich die Diplomprüfung für Volkswirte.

Seit November 1955 arbeite ich als Assistent am Volkswirtschaftlichen Institut der Ludwigs-Maximilians-Universität München unter der Leitung von Herrn Professor Dr. Dr. Friedrich Lütge, dem ich an dieser Stelle für seine ständige Förderung besonders danken möchte.

München, den 5. 10. 1959.

